

„ФОРУКОМ ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I

от

Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар
на ценни книжа

ISIN код	BG2100003214
CFI код	DBVUFR
FISN код	FORUKOMFOND /VARBD 20300329
Брой корпоративни облигации	20 000 /двадесет хиляди/ броя
Номинална стойност на една облигация	1 000 /хиляда/ лева
Дата на издаване	29.03.2021 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми
Срочност	9 (девет) години
Изплащане на главницата	29.09.2025 г., 29.03.2026 г., 29.09.2026 г., 29.03.2027 г., 29.09.2027 г., 29.03.2028 г., 29.09.2028 г., 29.03.2029 г., 29.09.2029 г., 29.03.2030 г.
Лихва	плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6- месечен EURIBOR с надбавка от 4.50%, но общо не по-малък от 3.25% годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

Инвестиционен посредник по емисията



Настоящият Регистрационен документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129 и съгласно Приложение 8 на Делигиран регламент (ЕС) 2019/980 и съдържа цялата информация за „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Лицето гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ, касаещи застрахователната полица. Съставителите на годишните и междинните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение № 671-Е от 14.09.2021 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

16.08.2021 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (I) Регистрационен документ; (II) Документ за предлаганите ценни книжа и (III) Резюме на проспекта.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
ЕМИТЕНТ: „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ	гр. Севлиево ул. „Стефан Пешев“ № 87 +359 887 640 687, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: contact@forucom-imoti.com
УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК: „АВС Финанс“ АД	гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 тел. +359 2 816 43 70, от 9.00 - 17.00 ч. e-mail: info@abc-finance.eu

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронните страници на Комисията за финансов надзор и на „Българска фондова борса“ АД.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа, каквито са облигациите е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН).....	7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	7
3.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ	7
3.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ – РИСКОВЕ ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФАКТОРИ И ПРОМЕНИ, КАСАЕЩИ ПРЯКО САМОТО ДРУЖЕСТВО И В ЧАСТНОСТ СПЕЦИФИЧНИТЕ ИМ ПРОЯВЛЕНИЯ В СЕКТОРА, В КОЙТО ТО ОПЕРИРА. ТЕ СЕ ОТНАСЯТ КОНКРЕТНО ДО НЕГО И ВЪРХУ ТЯХ В НАЙ-ГОЛЯМА СТЕПЕН ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА ОКАЗВА ВЛИЯНИЕ.	14
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	19
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА.	19
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ, ДЪРЖАВА НА УЧРЕЖДЯВАНЕ И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО НА ЕМИТЕНТА СПОРЕД УЧРЕДИТЕЛНИЯ АКТ	19
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	20
5.1. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, КАТО СЕ ПОСОЧАТ ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДУКТИ, КОИТО ПРОДАВА И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО ПРЕДОСТАВЯ.	20
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	24
6.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА НЕГОВИТЕ ПОСЛЕДНО ПУБЛИКУВАНИ ОДИТИРАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	24
6.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	27
7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	28
8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	28
8.1. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА И ИНДИКАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, ИЗВЪРШВАНИ ОТ ТЯХ ИЗВЪН ЕМИТЕНТА	28
8.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ	30
9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	30
9.1. ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАНЕ ИЛИ КОНТРОЛ НАД ЕМИТЕНТА. МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ.....	30
9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	32
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	32
10.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	32
<i>Резултати от дейността</i>	32
<i>Ликвидност и капиталови източници</i>	33
<i>Парични потоци</i>	35
10.2. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	36
10.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	37

10.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	37
11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ	37
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	38
13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	38
13.1. КОГАТО В ПРОСПЕКТА Е ВКЛЮЧЕНО ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД, ЗА КОЙТО СЧИТА, ЧЕ Е ИЗГОТВЕН ОТ НЯКОЕ ЛИЦЕ КАТО ЕКСПЕРТ, ТРЯБВА ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ИМЕТО НА ТОВА ЛИЦЕ, БИЗНЕС АДРЕСА, КВАЛИФИКАЦИЯТА МУ И СЪЩЕСТВЕН ИНТЕРЕС, АКО ИМА ТАКЪВ В ЕМИТЕНТА.....	38
13.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТА СТРАНА	38
14. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	38
15. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО СЕ ВЗИМАТ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ	39
16. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.....	40
17. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ ИМОТИ	41
18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	41
18.1. ВИД НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВСЕКИ ВИД ИМОТИ ОТ ОБЩИЯ ПОРТФЕЙЛ ПРИТЕЖАВАНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩИЯ ПОРТФЕЙЛ ПРИТЕЖАВАНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ.....	41
18.2. ИЗВЪРШЕНИ СТРОЕЖИ, РЕМОНТИ И ПОДОБРЕНИЯ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.....	42
18.5. ОТДАДЕНИ ЗА ПОЛЗВАНЕ СРЕЩУ ЗАПЛАЩАНЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛНИЯ ИМ ДЯЛ ОТ ОБЩО ПРИТЕЖАВАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	42
18.6. ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ.	42
18.7. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, ВКЛЮЧВАЩА:.....	42
18.8. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА.....	44
19. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР	44
19.1. Основни данни	44
19.2 Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.	44
20. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО (ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС).....	45
20.1. Основни данни	45
20.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНИЯ ОПИТ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО (ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС).	46
20.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване	47
21. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ	48
21.1. ИМЕНА НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.....	48
21.2. КРАТКА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОФЕСИОНАЛНАТА КВАЛИФИКАЦИЯ И ОПИТ НА ОЦЕНИТЕЛИТЕ.....	49

22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	49
22.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО	49
22.2. СУМИТЕ ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА	50
23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	50

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АВС Финанс“ АД — Инвестиционен посредник, на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации посредник и Агент по листването

ИП — Инвестиционен посредник

БФБ или Борсата — „Българска фондова борса“ АД

Дружеството или Емитента — „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

КФН или Комисията — Комисия за финансов надзор

ЗДСИЦДС — Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация в сила от 16.03.2021 г.

ЗППЦК — Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПМПЗФИ — Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗПФИ — Закон за пазарите на финансови инструменти

ТЗ — Търговски закон

НСС — Национални счетоводни стандарти

СД — Съвет на директорите

ОСА — Общото събрание на акционерите

Обезпечаваща страна или Гарант — „ЗАД Армеец“ АД

Довереник — довереника на облигационерите „Тексим Банк“ АД

ЦД — „Централен депозитар“ АД

ДЕС — дипломиран експерт-счетоводител

ИДЕС — Институт на дипломираните експерт-счетоводител

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Емитентът и ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ. С подписа си на последната страница от Документа, Изпълнителният директор на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ — Самир Мюмюнов Мутишев, управителите на „АВС Финанс“ АД — Божидар Чанков и Филип Инджев, в качеството му на ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации и Агент по листването и Миролуб Иванов и Константин Велев като представляващи ЗАД „Армеец“, в качеството му на лице, гарантиращо облигациите на емисията, обект на настоящия Проспект, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона и че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ:

- **Самир Мюмюнов Мутишев — изпълнителен директор;**
- **Сирма Илиева Атанасова — член на Съвета на директорите;**
- **Петя Бончева Иванова — член на Съвета на директорите,**

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

Съставителят на годишния одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. е **Данаил Ганев Кернов**. Данаил Ганев Кернов е управител на „Буккипинг БК“ ЕООД, ЕИК 204915339, дружество явяващо се съставител на междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2021 г. „Буккипинг БК“ ЕООД е със седалище и адрес на управление гр. Велико Търново, ул. „Стоян Коледаров“ № 44, вх. А, ап. 23. Горепосочените, в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговарят солидарно с членовете на Съвета на директорите на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Регистрационния документ.

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от **„Приморска одиторска компания“ ООД**, ЕИК 103599983 член на ИДЕС под № 086, със седалище и адрес на управление гр. Варна, п.к. 9002, р-н Приморски, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32, чрез **Валентина Ненова Николова-Иванова**, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България. Одиторът, проверил и заверил годишния финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2020 г. отговаря солидарно за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Стефан Караджа“ 2, представлявано от Миролуб Панчев Иванов и Константин Стойчев Велев, като лице гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, като Застраховач и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател в полза на облигационерите от Емисията като Застрахован, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ относно Застрахователната полица.

ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации е **„АВС Финанс“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. Т. Александров 117, представляван от управителите Божидар Чанков и Филип Инджев. Представляващите „АВС Финанс“ АД като лица изготвили Регистрационния документ, както и на останалите части на Проспекта, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Регистрационния документ лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Регистрационният документ е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129.

Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационният документ единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Регистрационният документ.

Регистрационният документ е изготвен като част от опростен проспект в съответствие с член 14 от Регламент (ЕС) 2017/1129.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „**Приморска одиторска компания**“ ООД, ЕИК 103599983, член на ИДЕС под № 086 със седалище и адрес на управление — гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32, чрез **Валентина Ненова Николова-Иванова**, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № 104, ет. 5, ап. 31, тел. +359 52 608 875, e-mail: valia@pocompany.com.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.

Посочените по-долу рискове не са единствените, пред които Емитентът е изправен. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде или да не бъде елиминиран. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

3.1. Систематични рискове

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на

икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия.

Според тримесечното издание на БНБ „Макроикономическа прогноза“, към месец юни 2021 г., в който авторите са използвани статистически данни и информация, публикувани до 25.06.2021 г., е направено основно допускане, че ваксинационните кампании в страните – членки на Европейския съюз (ЕС), ще се ускорят с оглед на планираната осигуреност с ваксини, като ограничителните мерки срещу разпространението на COVID-19 ще бъдат поетапно премахвани през втората половина на 2021 г., а окончателното им отпадане ще се осъществи в началото на 2022 г. Това допускане, както и отчитането на очакваните положителни ефекти върху икономическата активност в държавите – членки на ЕС, от Механизма за възстановяване и устойчивост в ЕС и от мащабния пакет фискални мерки в САЩ определят по-висок растеж на външното търсене на български стоки и услуги през 2021 г. и 2022 г. спрямо предходната прогноза.

Въз основа на това от БНБ очакват през 2021 г. реалният БВП на България да отчете 4.1% растеж, който да се ускори до 4.6% през 2022 г., след което да се забави до 3.5% през 2023 г. Динамиката на реалния БВП отразява в значителна степен времевото разпределение на средствата, които се предвижда да бъдат получени от България за изпълнението на проекти по Националния план за възстановяване и устойчивост, както и изменението на нетния износ. От гледна точка на структурата на растежа от БНБ очакват вътрешното търсене да има основен положителен принос, което ще се дължи главно на частния сектор. Отслабването на положителния принос на правителствения сектор за растежа на БВП ще отразява постепенното премахване на въведените по време на пандемията от COVID-19 антикризисни мерки, които ще бъдат в известна степен компенсирани от нарастване на финансираните със средства от Националния план за възстановяване и устойчивост публични разходи, главно под формата на инвестиции в основен капитал. Прогнозата на националната банка предвижда нетният износ да допринесе положително за растежа на БВП през 2021 г. и 2022 г. в съответствие с допусканията за подобряване на икономическата активност в основните търговски партньори на България и за частично възстановяване на износа на услуги. Очакванията са през 2023 г. нетният износ да има отрицателен принос за растежа на реалния БВП най-вече под влияние на прогнозираното силно вътрешно търсене.

Прогнозата за годишна инфлация на БНБ е тя да се ускори до 3.5% в края на 2021 г. спрямо 0.0% в края на 2020 г. За възходящата динамика на инфлацията ще допринесат главно същественото повишение на цените на енергийните продукти и засилването на инфлацията при храните в съответствие с допускането за поскъпване на тези продукти в евро на международните пазари. В същото време допусканията за понижаване на международните цени през останалата част от прогнозния хоризонт ще бъдат предпоставка за забавяне на общата инфлация в България в периода 2022–2023 г. спрямо 2021 г. По отношение на базисната инфлация от БНБ очакват да се наблюдава тенденция към ускоряването ѝ през прогнозния хоризонт спрямо 2020 г. в съответствие с прогнозирания растеж на частното потребление и на разходите за труд на единица продукция.

В изготвения от БНБ сценарий, основния риск продължава да бъде разпространението на COVID19 и по-конкретно вероятността за ново затягане на ограничителните мерки в световен мащаб при недостатъчен прогрес в постигането на групов имунитет на глобално ниво или разпространение на варианти на вируса, при които ваксините са по-малко ефикасни. Възможността за по-нисък растеж в периода 2022–2023 г. произтича и от потенциално забавяне на изпълнението на програми и инвестиционни разходи по Националния план за възстановяване и устойчивост, включително поради политическия цикъл в страната. Рисковете пред реализирането на прогнозата за инфлацията се оценяват като балансирани за 2021 г. и като ориентирани предимно към по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий в периода 2022–2023 г.

Прогноза към месец март 2021 г. на БНБ за основните макроикономически показатели за периода 2021–2023 г.

%	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
<i>Годишен темп на изменение</i>				
БВП по постоянни цени	-4.2	4.1	4.6	3.5
Частно потребление	0.2	3.5	2.4	3.1
Правителствено потребление	7.5	5.6	-0.9	1.6
Брутно образуване на основен капитал	-5.1	1.0	12.4	7.6
Износ на стоки и услуги	-11.3	9.2	7.5	4.9
Внос на стоки и услуги	-6.6	7.6	5.7	5.2
ХИПЦ в края на периода	0	3.5	0.8	1.1
Базисна инфлация	0.5	1.6	1.6	2.0
Енергийни продукти	-13.4	18.5	-4.1	-0.2
Храни	2	5.9	1.3	1.0
Стоки и услуги с административно определяни цени	1.2	0.2	0.1	0
Заетост	-2.3	0.1	0.9	0.3
Разходи за труд на единица продукция	7.9	2.4	2.3	3.0
Производителност на труда	-1.9	4.8	3.5	3.1
Равнище на безработица (дял от работната сила, %)	5.2	5.3	4.6	4.4
Вземания от неправителствения сектор	4.5	5.9	6.1	6.4
Вземания от предприятия (нефинансови)	2.3	3.7	4.4	4.8
Вземания от домакинства	6.6	8.5	8.3	8.6
Депозити на неправителствения сектор	9.7	9.8	8.1	7.5
<i>Процент от БВП</i>				
Текуща сметка на платежния баланс	-0.7	1.8	2.8	3.4
Търговски баланс	-3.1	-3.7	-3.2	-2.8
Услуги, нето	4.9	6.7	7.5	7.9
Първичен доход, нето	-3.5	-3.4	-4.4	-4.1
Вторичен доход, нето	1	2.2	2.9	2.5
<i>Годишен темп на изменение - Външни допускания</i>				
Външно търсене	-8.4	9.0	6.0	3.7
Средногодишна цена на петрол тип „Брент“ (в долари)	-33.9	58.3	-0.4	-5.1
Средногодишна цена на неенергийни продукти (в долари)	3.5	37.7	-0.1	-8.0
Цена на петрол тип „Брент“ в края на периода (в долари)	-28.9	56.4	-6.4	-4.4
Цена на неенергийни продукти в края на периода (в долари)	12.2	29.8	-5.5	-9.6

Източник: БНБ (www.bnb.bg)

Според лятната си икономическа прогноза от юли 2021 г. на Европейската комисия (ЕК), се предвижда икономиката на ЕС ще нарасне с 4,8 % през 2021 г. и с 4,5 % през 2022 г. В сравнение с предишната прогноза от пролетта темпът на растеж за 2021 г. е значително по-висок в ЕС (+0,6 процентни пункта) и в еврозоната (+0,5 процентни пункта), докато за 2022 г. той е леко по-висок за ЕС и за еврозоната (+0,1 процентни пункта). Очаква се реалният БВП да се върне на равнището си отпреди кризата през последното тримесечие на 2021 г. както в ЕС, така и в еврозоната. За еврозоната това е едно тримесечие по-рано от очакваното в пролетната прогноза. Предвижда се БВП на България да нарасне с 4.6 % през тази година и с 4,1 % през следващата година (2022 г.).

В анализа на ЕК прогнозният растеж се засилва поради това, че от една страна икономическата дейност през първото тримесечие на годината е надхвърлила очакванията, а от друга - ефективната стратегия за ограничаване на разпространението на вируса и напредъкът по отношение на ваксинациите са довели до намаляване на броя на новите инфекции и хоспитализации, което от своя страна е позволило на държавите членки на ЕС, да отворят отново икономиките си през следващото тримесечие. Това отваряне е било особено благоприятно за предприятията от сектора на услугите. Положителните резултати от проучване сред потребителите и предприятията, както и мобилността при проследяването на данни показват, че вече е в ход силно нарастване на частното потребление. Освен това, според доклада на ЕК има доказателства за възраждане на туристическата дейност в рамките на ЕС, за която допълнително би спомогнало влизането в сила от 1 юли на новия цифров сертификат на ЕС за COVID. Взети заедно, тези фактори се очаква да компенсират неблагоприятното въздействие на временния недостиг на суровини и нарастващите разходи, които засягат части от производствения сектор. Частното потребление и инвестициите се очаква да бъдат

основните двигатели на растежа, подпомогнати от заетостта, която се очаква да се развива успоредно с икономическата дейност. Силният растеж на основните търговски партньори на ЕС следва да благоприятства износа на стоки от ЕС, докато износет на услуги ще бъде засегнат от оставащите ограничения пред международния туризъм. Очаква се Механизмът за възстановяване и устойчивост (МВУ) да допринесе значително за растежа. Общото богатство, генерирано от Механизма за възстановяване и устойчивост през прогнозния период, се очаква да бъде приблизително 1,2 % от реалния БВП на ЕС за 2019 г. Очакваният размер на неговия стимул за растеж остава приблизително непроменен спрямо предишната прогноза, тъй като информацията от планове за възстановяване и устойчивост, официално представена през последните месеци преди доклада, до голяма степен потвърждава оценката, направена през пролетта. Инфлацията е малко по-висока, но се забавя през 2022 г. В доклада на ЕК прогнозата за инфлацията през тази и следващата година също е преразгледана във възходяща посока. Очакванията на ЕК за тази година предвид покачващите се цени на енергията и суровините, затрудненията в производството поради ограничения в капацитета и недостиг на някои компоненти и суровини, както и силното търсене в ЕС и извън него, да окажат натиск за повишаване на потребителските цени. През 2022 г. този натиск следва постепенно да намалее с отпадането на производствените ограничения и сближаването между търсенето и предлагането. Съответно сега се очаква инфлацията в ЕС да бъде средно 2,2 % през тази година (+0,3 процентни пункта в сравнение с прогнозата от пролетта) и 1,6 % през 2022 г. (+0,1 процентни пункта). За еврозоната се предвижда инфлацията да бъде средно 1,9 % през 2021 г. (+0,2 процентни пункта) и 1,4 % през 2022 г. (+0,1 процентни пункта). Несигурността и рисковете, свързани с перспективите за растеж, са високи, но като цяло остават балансирани. Рисковете, свързани с появата и разпространението на варианти на вируса на COVID-19, подчертават значението на по-нататъшното ускоряване на кампаниите за ваксинация. Икономическите рискове в доклада са свързани по-специално с реакцията на домакинствата и фирмите на промените в ограничителните мерки. Инфлацията може да се окаже по-висока от прогнозираната, ако ограниченията в предлагането са по-трайни и ценовият натиск се прехвърли в по-голяма степен върху потребителските цени.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. България се присъедини към Валутния механизъм II през юли 2020 г., като Европейската централна банка и Българската народна банка установиха тясно сътрудничество в областта на банковия надзор. В продължение на повече от двадесет години тя поддържа валутен борд с фиксиран валутен курс спрямо еврото. Надзорът върху финансовия сектор се подобри и секторът е добре капитализиран. Като се има предвид, че спреда на дългосрочния лихвен процент с този на еврозоната клони към нула, има малка вероятност въвеждането на еврото да доведе до голям приток на спекулативни капитали. Предизвикателството е, че заплатите, които в момента са много по-ниски, в сравнение с другите държави, ще се повишат с приближаването на България към еврозоната. За да се гарантира конкурентоспособността и да се избегнат макроикономическите дисбаланси, производителността на труда трябва да расте в синхрон с реалната работна заплата.

Безработица

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там депресират и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната

в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

През последните години безработицата в страната отбелязваше стабилна низходяща тенденция. По данни от Агенцията по заетостта след пиковите равнища от 2013 г. нивото на безработица намалява и се движи низходящо и към края на 2019 г. коефициента на безработица е на исторически ниско ниво от 4.2 %. Същевременно коефициента на заетост на лицата навършили 15 години расте. През 2017 г. същия надхвърли 50 на сто и в края на 2019 г. достигна до 54,2 %.

През 2020 г. забавянето на икономиката, причинено от пандемията от COVID-19, обърна тенденцията на спад в безработицата, като към края на годината, коефициента на безработица на населението на 15 и повече навършени години е 5,1 %, а коефициента на заетост се понижи до 52.7 %. Към края на първото тримесечие на 2021 г., след неколккратно затваряне (lockdown) във връзка с противодействието и разпространението на COVID-19 в страната, коефициента на безработица достига 6.3%, а коефициента на заетост е в размер на 51.4%, съгласно данни на НСИ. Данните за второто тримесечие на 2021 г. показват подобрене – коефициента на безработица отчита стойност 5.6% при 52.1 % коефициент на заетост.

Политически риск

Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите.

В условията на международна финансова и икономическа криза, обичайните политически рискове имат допълнителна тежест, изразяваща се в навременната и адекватна реакция на политическите структури, законодателната и изпълнителната власти към икономическата обстановка.

Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи и въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС, както и от отражението върху българската икономика на разразилата се през 2008 г. финансова криза. Способността на правителството да провежда политика насърчаваща икономическия растеж зависи както от степента, до която членовете на правителството могат да продължат да си сътрудничат в популяризиране на предприетите реформи, така и от ефективността и бързото прилагане на изготвени от правителството антикризисни мерки.

След проведените парламентарни избори на 4 април 2021 г. и водените консултации между избраните парламентарните партии, не можа да се постигне консенсус и определяне на правителство, поради силно дефрагментираното представителство, както това, че най-големите партии не можаха да постигнат еднопартийно мнозинство с над 50 % от гласовете на парламента. Това доведе до разпускане на парламента с указ на президента, нарочване провеждане на нови парламентарни избори на 11 юли 2021 г., като резултатът парламентарно представените партии и коалиции отново запазиха приблизително същите съотношения на гласове в Народното събрание. След новият кръг на връчване на мандат от президента към трите най-големи формации за съставяне на правителство, отново не е налице консенсус за състав на министерски съвет, който би могъл да разчита на достатъчна парламентарна подкрепа за да изпълнява своите функции. Назначеното служебно правителство след проведените парламентарни избори на 4 април 2021 г. по същество е с ограничени конституционни правомощия, спрямо редовно избраното от парламента и това възпрепятства нормалното и пълноценно

функциониране на изпълнителната власт в лицето на Министерски съвет с министър-председател, която е част от управлението на държавата. Въпреки че формирането на правителството може да отнеме време и многопартийната коалиция може да се окаже силно нестабилна, не се предполагат големи рискове за икономическата политика или за ангажимента на България към ЕС.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно, това е риск от преждевременен отказ от условията на паричен съвет (т.нар. Валутен борд) при фиксиран курс на националната валута от 1,95583 лв. за 1 евро. Предвид възприетата политика от страна на правителството на България и Българската народна банка, очакванията са за запазване на паричния съвет до приемането на страната в Еврозоната. Теоретично, валутният риск би могъл да се повиши в резултат от присъединяването на България към Европейския Валутен Механизъм (ERM II). Това е режим, в който страната трябва да поддържа валутния курс спрямо еврото в границите на +/-15% спрямо централен паритет. В началото на 2020 г. Народно Събрание одобри промени в Закона на БНБ, които сочат, че от датата на влизане на България във валутно-курсния механизъм ERM II, официалният курс на лева към еврото трябва да стане равен на курса, договорен по съответните резолюции между Европейската централна банка и останалите държави от Еврозоната плюс Дания. Това би означавало, че други държави-членки биха имали право да искат промяна на сегашния курс. Този риск беше минимизиран от специално решение на Парламента, който задължи финансовия министър и управителя на БНБ да защитават настоящия курс – 1.95583 лв. за 1 евро, пред финансовите министри на Еврозоната и Европейската централна банка при преговорите за присъединяването на България към общата европейска валута. На 10.07.2020 год. България стана част заедно с Хърватска и Дания от валутния механизъм (ERM II) при гореспоменатия курс.

Дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ не предполага изложеност на значителен валутен риск, защото настоящата емисия облигации е деноминирана в лева и почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева. От друга страна фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Лихвен риск и риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на средното лихвено ниво в страната. Това би се отразило върху дейността на дадено дружество, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван при осъществяване на различни проекти. Текущо лихвените равнища в ЕС, включително и в България, са на историческо ниски нива в следствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. Повишението на лихвените равнища би довело до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за предприятията и съответно за техните инвеститори.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза

възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. е в сила данъчна ставка от 10 % върху лихвените доходи по депозитите на физически лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

Кредитен риск за държавата

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции..

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция/от дата	Във валута / в лева		
	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's от 28.05.2021 г.	BBB/ BBB	A-2 / A-2	Стабилна
Moody's от 09.10.2020 г.	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна
Fitch Ratings от 19.02.2021 г.	BBB / BBB	F2/-	Положителна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

На 11.03.2020 г. Световната здравна организация (СЗО) обяви заразата от коронавирус COVID-19 за пандемия. Независимо от мерките, предприемани от надзорни и регулаторни органи за ограничаване на негативното въздействие върху пазарите и икономиките на държавите, разпространението на вируса оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други.

Ефектът на пандемията върху различните държави и региони не е еднакъв, но навсякъде се наблюдава огромен спад на икономическата активност и заетостта и повишен риск от перманентно затваряне и фалити на различни бизнеси. Икономическата криза

свързана с пандемията от COVID-19 доведе до рязко свиване както на икономиките на развитите западноевропейски страни, така и на българската икономика.

3.2. Несистематични рискове – рискове произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и в частност специфичните им проявления в сектора, в който то оперира. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Характерни рискове на дружествата, опериращи в сектор „Недвижимите имоти“:

- намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи и пр.;

- увеличение на цените на строителството - Подобно увеличение би се наблюдавало, ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Към настоящият момент вероятността от реализиране на подобен риск не е съществена;

- засилване на конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др. В следствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това се засили конкуренцията между строителните фирми, агенциите за недвижими имоти, дружествата със специална инвестиционна цел, търговски банки, индивидуални инвеститори и др.;

- риск от повишаване на застрахователните премии и риск застрахователните суми да не покрият потенциални загуби за Дружеството - Дружеството застрахова притежаваните от него имоти. Повишаването на застрахователните премии за недвижимите имоти, ще се отрази негативно на печалбата на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези разходи Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователни компании и ползва услугите на застрахователни брокери и агенти;

- рискове от забава при придобиване на недвижими имоти - Дружеството ще инвестира набрания капитал в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане в определен период на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите;

- ниска ликвидност на инвестициите в недвижими имоти - Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имоти, притежавани от компаниите е възможно да не биха могли да се продадат за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи;

- рискове при отдаване под наем/лизинг/аренда - Част от приходите на Дружеството се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно задълженията си. Неизпълнението на някой от наемателите би имало негативен ефект върху приходите от оперативна дейност. Ако това продължи значителен период от време е възможно Дружеството да не може да покрива плащанията по евентуалните облигационни и банкови заеми;

- рискове имотите, в които Емитента инвестира да не бъдат наети и да е необходимо тяхното преустройство - Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незаает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство;

- увеличение на цената на заемния капитал и други рискове свързани с дългово финансиране - Увеличението на цената на заемния капитал би оскъпило инвестициите в имоти като едновременно би намалило покупателната способност на потребителите. В резултат на свитото търсене, пазарните цени и наемите на имотите с търговско и жилищно предназначение биха намалели и като следствие на това е възможно да не се постигнат някой от планираните ефекти за Дружеството;

- свиване на потребителското търсене в икономиката - Подобно свиване би могло да се предизвика от спад на заетостта, увеличаване на задлъжнялостта на потребителите и т.н. Свиването на потребителското търсене би ограничило търсенето на имоти с търговско и жилищно предназначение, техните наеми и заетостта им;

- потенциални отговорности за замърсяване на околната среда - Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, например поради използване на вредни за здравето материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на задължение на Дружеството да отстрани замърсявания от притежаваните от него земи и имоти. Тези рискове могат да са свързани със значителни разходи за глоби и неустойки, и ще се контролират посредством внимателен предварителен анализ на инвестиционните имоти и на контрагентите, с които ще се работи;

- рискове от възможно нарастване на разходите по поддръжка на инвестиционните имоти - Дружеството носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурни планове и регулации, и в рамките на договорените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху доходността на Дружеството;

- риск от непокрити от застраховки загуби - Съгласно чл. 21 ал. 1 от ЗДСИЦДС, Дружеството застрахова всеки недвижим имот в седем дневен срок след придобиването му, съответно след издаване на удостоверителен документ за въвеждането му в експлоатация. Видът на застрахователните рискове и размерът на застрахователните обезщетения се определят от Съвета на директорите съгласно неговата преценка за икономическата оправданост и в съответствие с възприетите най-добри практики в сектора. Сключваните от Дружеството застраховки покриват задължително рисковете „пожар“ и „природни бедствия“. Въпреки това, Дружеството е изложено на риск от определени щети или загуби, в резултати от събития, които няма да бъдат покрити от застраховка, било поради икономическа неоправданост от поддържането на подобни застраховки (напр. срещу риск „терористичен акт“) или поради факта, че не се предлагат съответните застрахователни продукти. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, специфични за Дружеството

- риск от нераздаване на дивиденди — Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90 на сто от печалбата за годината под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци на Емитента, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Независимо от това след преобразуване на финансовия резултат за годината, съгласно

разпоредбите на чл. 29 , ал. 3 от ЗДСИЦДС е възможно да не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат;

- кредитен риск — при осъществяване на своята дейност „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си, независимо дали то е възникнало при покупко-продажбата на недвижим имоти или при отдаването му под наем. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията;

- ликвиден риск — изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност;

- оперативен риск — отнася се до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството или проблеми в текущия контрол. Доколкото „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, Банката – депозитар и управителния орган на Дружеството. С цел да ограничи възможните загуби „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващото дружество и Банката – депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите;

- финансиране на инвестициите в недвижими имоти — успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие вземания при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ се стреми да планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати, поради възможен недостиг на финансиране;

- неетично и незаконно поведение — риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти;

- риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните — съществува риск от осъществяване на сделки между „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива;

- рискове, свързани с дейността на обслужващото дружество — изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващото дружество оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При избора му Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващото дружество и ръководния му персонал.

Лихвен риск

Рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с плаващ купон, формиран от от 6-месечен EURIBOR плюс надбавка, нейната цена ще се изменя спрямо променливата пазарна компонента на EURIBOR.

Към датата на този Проспект лихвите в Еврозоната са на изключително ниски нива в исторически план. Лихвеният риск за Дружеството се изразява при евентуално покачване

на лихвите в глобален мащаб, в т.ч. от покачване на пазарните лихвени нива в Република България то да започне да заплаща по-високи лихвени разходи, свързани както при настоящия облигационен заем, така и при евентуално ново банково финансиране.

Контрагентен риск

Контрагентният риск по същество представлява риска от неизпълнение на задълженията на насрещната страна по договор. Нормалното функциониране и бъдещото развитие на всеки стопански субект в голяма степен се предопределя от действията и реакциите на неговите контрагенти. Те са важна предпоставка и имат съществена роля за своевременното осъществяване и успешното реализиране основната му дейност. Всяко нарушаване на договорните условия от страна на контрагентите и промяна в тяхното поведение поражда възникването на рискови ситуации или обстоятелства, някои от които в една или друга степен оказват силно влияние върху неговите парични потоци и финансови резултати. От тази гледна точка за Емитента е важно създаването и поддържането на ясна визия за управление на контрагентния риск, която да даде възможност на управлението на дружеството точно да разкрие причините, довели до неговата поява и правилно да определи рисковия профил, извърши обосновани анализи и изготви реална и обективна оценка, на базата на които да разработи и приложи конкретни механизми за превенция и ефективно противодействие на неблагоприятните последици и рисковата му изложеност.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ в хода на организирането и осъществяването на стопанската си дейност изгражда преки връзки с определени контрагенти и на тази база встъпва в договорни отношения с тях, както по отношение на оперативната си дейност по отдаване под наем на притежаваните инвестиционни имоти, така и при сключване на предварителни договори с контрагенти имащи за цел новопридобивания. Установяването и поддържането на сложни взаимоотношения и силната зависимост от определен брой корпоративни клиенти създава множество предпоставки и условия за настъпването на контрагентния риск. Реално това е специфичен риск за дружеството, който произтича от неизпълнение на задълженията на контрагента по договора, вследствие на което се повишава степента на неговата рискова изложеност. Той характеризира вероятността за нереализиране на планираните цели и приоритети на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, в резултат от неспазването на договорните условия от страна на фирмените контрагенти, което на практика може да доведе до увеличаване на загубите или пропуснатите ползи. Тежестта му на въздействие се мултиплицира, когато дружеството осъществява своята оперативна дейност и реализира основните си приходи посредством намаляващ брой контрагенти.

Управлението на контрагентния риск е сложен и многофункционален процес, включващ изпълнението на определени целенасочени дейности и функции, осигуряващи неговото прогнозиране, идентифициране, анализиране, оценяване, контролиране и ограничаване. Чрез него се цели своевременното откриване на обстоятелствата и причините за възникването на риска и правилното определяне на рисковия профил, извършване на задълбочени и многостранни анализи и изготвяне на реална и обективна оценка, на базата на които да се разработят и въвеждат конкретни механизми за превенция и ефективно противодействие и ограничаване на негативните последици (загуби) и поддържането им в относително ниски нива и степен на опасност. Реално, независимо от наличните технически модели на управление на риска, Дружеството прилага и принципа на индивидуалния подход, като от една страна се съобразява и отчита своите потенциални възможности и разполагаеми ресурси (материални, трудови, финансови, информационни), а от друга - конкретните специфични особености и параметри на контрагентния риск.

Риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие

Съгласно доклада на независимия одитор, заверил годишния финансов отчет на Емитента за 2020 г. е налице превишение на текущите пасиви на Дружеството над текущите му активи с 1 528 хил. лв., както и за влиянието на пандемията от COVID-19 върху икономиката на страната и дейността на Дружеството през периода. Наред с това в горепосочения доклад се упоменава нарушаването на обичайната икономическа дейност

в Република България в резултат на COVID-19 и че тя може да повлияе неблагоприятно върху дейността на дружеството, в частност върху пазарната ликвидност, справедливата стойност на притежаваните активи и планираните парични потоци.

Повишението на текущите пасиви над текущите активи показва, че е налице съществена несигурност, която би могла да породри риск от невъзможност Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ръководството на Дружеството счита, че ще продължи да осъществява нормална търговска дейност и да обслужва задълженията си, въпреки непредсказуемата динамика на развитие на епидемичната обстановка.

Риск, свързан с пандемията от COVID-19

Към датата на изготвяне на този Проспект, основен рисков фактор за всеки бизнес и за всяка икономика е пандемията от COVID-19. През последните месеци се регистрират повишаващи се случаи на заразените граждани, във връзка с откритите нови мутации на вируса, свързани с по-бързото му разпространение. Здравните системи изпитват трудност при справянето с пандемията при всяко рязко увеличаване на броя новозаразени и реципрочното увеличение на броя хоспитализирани и нуждаещи се от лечение. Това увеличава натиска върху здравната система, съответно предизвиква държавна реакция, чрез увеличение и въвеждане на нови, по-строги, рестриктивните мерки. Въпреки, че не се очаква да се прибегне до ново затваряне на градове, както през пролетта на 2020 г. се очаква множество компании да бъдат засегнати от новите мерки.

Въпреки последните новини за добрите резултати, дадени от разработените ваксини от фармацевтичните компания Pfizer и немската BioNTech, американската компания "Moderna", Oxford University/AstraZeneca и други, все още няма разработено сигурно лечение на болестта. Към момента, според Световната здравна организация (СЗО) единствен възможен отговор срещу пандемията е мащабното ваксиниране. Целта на правителството е да се постигне колективен имунитет, чрез ваксиниране на поне 70% от населението на страната, въпреки че не е ясно с каква продължителност ще се изразява. В европейското портфолио ваксини, в което и България участва, има 3 типа ваксини срещу Covid-19: РНК (Pfizer/BioNTech; "Moderna" "CureVac"), векторни ("AstraZeneca"; "Johnson&Johnson") и антигенни (Novavax; Sanofi). Скорошни проучвания показаха, че ваксината на AstraZeneca намалява предаването на болестта с 67%, а тази на Pfizer с 89.4%. Тъй като все още има риск ваксинираният да предава заболяването на други, експертите съветват всички да спазват противоепидемичните мерки като дистанция и носене на маски на закрито.

Продължаващата пандемия на COVID-19 може да има видим неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента. Разпространение на заболяването или налагането на карантина на клиентите и контакенти на Дружеството от друга страна, може да повлияе негативно на техните доходи и на физическата и фактическата им способност да погасяват своите договорни задължения. В същото време ефекта на пандемията в посока на влошени икономически условия в страната и по света може да доведе до редуциране, отлагане и прекратяване договори за изпълнение, което да доведе до спад на приходите, увеличени обезценки и по-ниски печалби или дори загуби за Емитента.

Риск от неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическа стойност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнението на своята инвестиционна стратегия и резултатите от нея. Това е от важно значение, за да може да реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в инвестиционната стратегия също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Рискове, свързани с управленската политика на Дружеството

Това са рисковете от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на мениджмънта на компанията, действия на обслужващото дружество и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на фирмата.

Зависимост от ключови служители

Пазарът на труда се променя с бързи темпове, в следствие, на което талантливите служители на компаниите имат все по-голям избор за по-перспективна работа. Организациите, пък от своя страна се състезават помежду си за привличане на най-качествените служители. За кадрите с доказани умения и опит, това означава богат избор от възможности за работа. Динамичните промени създават предизвикателства за бизнеса, от гледна точка на привличане и задържане на кадри, което налага усилията на компанията да се насочат не само в назначаването на нови служители, но и в запазването и развиването на настоящите. Ако служителите си мислят, че могат да получат по-добро предложение на друго място, те могат да бъдат изкушени да търсят друга работа. Загубата на ключови работници често се оказва скъпа, поради влошаването на производителността и необходимостта да се намерят и обучат нови служители. При такава ситуация, често работодателите са принудени да плащат по-високи заплати от средното за пазара ниво, за да могат да запълнят бързо вакантната позиция. Тогава, обаче няма гаранция, че новият служител ще може да покрие работните стандарти, поставени пред него.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. Фирма и търговско наименование на емитента.

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ (което се изписва на латиница FORUCOM REAL ESTATE FUND ADSIC). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

4.2. Седалище и правна форма на емитента, законодателство, уреждащо неговата дейност, държава на учредяване и адрес и телефонен номер на седалището на емитента според учредителния акт

Държава на регистрация	Република България
Законодателство, според което	българско
Емитентът упражнява дейността си	
Идентификационен код на правния субект (Legal Entity Identifier - LEI)	894500AYMOOX6K9PIP24
Седалище и адрес на управление	гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87
Телефон	+359 887 640 687
Уебсайт на емитента *	www.forucom-imoti.com
E-mail:	contact@forucom-imoti.com

** информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.*

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е учредено в Република България на Учредително събрание, проведено на 26 април 2006 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества при Хасковски окръжен съд с Решение № 1038/30.05.2006 г. по ф.д. № 478/2006 г., парт. № 890, том 40, стр. 48. Дружеството е пререгистрирано и вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 126722797 с вписване № 20080423154105 от 23.04.2008 г.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация. Дружеството е получило лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение на Комисията за финансов надзор № 861 - ДСИЦ от 27.09.2006 г.

„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.

Дружеството е с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ е в състав:

1. Самир Мюмюнов Мутишев
2. Петя Бончева Иванова
3. Сирма Илиева Атанасова

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Самир Мюмюнов Мутишев.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса АД, на алтернативен сегмент (BaSE market) с борсов код FFI.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Кратко описание на основната дейност на емитента, като се посочат основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя.

Предметът на дейност на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана с инвестиране на парични средства в недвижими имоти и позволена от закона. Основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

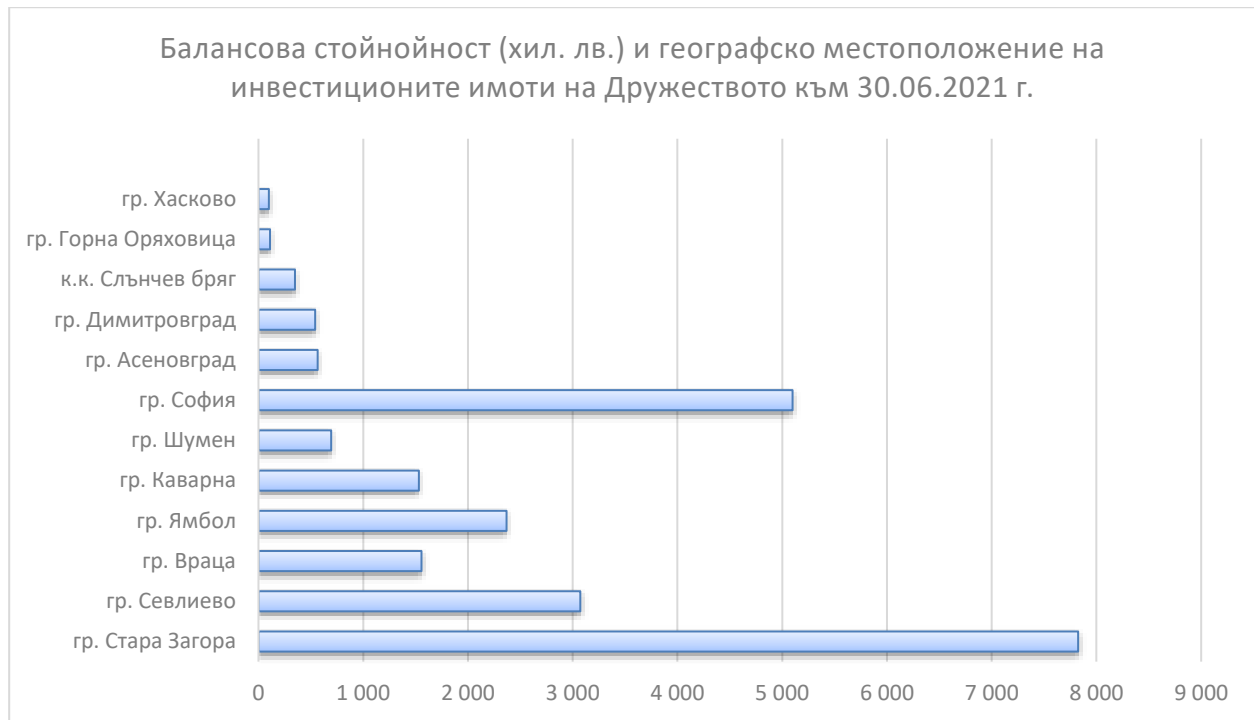
Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти. Основната цел пред мениджмънта на Дружеството е осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестиции.

Основният пазар на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

Информация за притежаваните имоти на база категория/вид недвижим имот и дял от общата площ на инвестициите на Емитента към края на последния междинен неаудитиран финансов отчет към 30.06.2021 г.



Източник: „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ

Към 30.06.2021 г. Дружеството отчита приходи от наем за полугодieto в размер на 938 хил. лв. Приходите от дейността, които Дружеството реализира през предходната 2020 г. са в размер на 1 599 хил. лв., като са формирани от двата основни източника, съгласно предмета на дейност на специализираното дружество:

- приходи от наем в размер (1 550 хил. лв.);
- печалба от продажбата на инвестиционни имоти (49 хил. лв.).

От реализираните приходи от наем на Дружеството за 2020 г., 96% са от един корпоративен клиент — несвързано лице с клонова мрежа в различни градове на територията на Република България. Реализираните продажби за 2020 г. на земеделски земи, собственост на Емитента, също са към един клиент, несвързано лице.

Емитента е пласирал успешно емисия облигации в размер на 20 000 лв., предмет на настоящия проспект, като усвояването на сумите подробно е описано на стр. 17 в Раздел 3 (Съществена информация), точка 3.2. (Обосновка на предлагането и използването на постъпленията) в Част 2 (Документ за ценните книжа).

Съгласно инвестиционната си програма, през 2020 г. „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ е извършило покупки на инвестиционни имоти, представляващи търговски и бизнес имоти в гр. София и гр. Горна Оряховица и е направило заплащане в размер на 5 235 хил. лв.

Придобитите имоти представляват:

- ✓ четириетажна бизнес сграда с разгънатата застроена площ (РЗП) 1 048.83 кв. м и прилежащ терен — 306 кв. м на територията на гр. София;
- ✓ магазин с РЗП 80 кв. м., находящ се в гр. Горна Оряховица, община Велико Търново.

Дружеството е финансирало покупката с привлечени средства по дългосрочен банков кредит от 17.12.2020 г. в размер на 4 920 хил. лв., собствени средства от дейността на Емитента. Във връзка с приетото решение на ОСА от дата 28.09.2020 г. за разпределение на печалбата на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ за финансовата 2019 г. и разпределяне на дивидент в размер на 264 хил. лв., Емитентът извършва неговото

ефективно заплащане на 30.03.2021 г., след края на нормативно установения в закона срок. Причината за забавата са извършените инвестиции, посочени по-горе, чрез които е извършено пренасочване на свободни парични потоци на Дружеството към реализиране на доходоносни сделки по придобивания, чиято цел е допълнителни приходи на Емитента, съгласно основната дейност и статута му на дружество, свързана с инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е поело ангажимент пред облигационерите сумата, в размер на 264 хил. лв., да бъде възстановена в кратки срокове и използвана съгласно приетите цели при издаването на заема, за сметка на реализирани оперативни приходи и/или краткосрочно банково финансиране, без това да води до влошаване на ликвидността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ. За първото тримесечие на 2021 г. дружеството е реализирало приходи в размер на 474 хил. лв., които към шестмесечието се увеличават до 938 хил. лв., а разходите от дейността (включително и финасовите) са в размер на 576 хил. лв. към края на периода, от което е видно, че е в състояние да изпълни поетия ангажимент, без да ползва допълнително външно финансиране. В тази връзка Емитентът е в процес на търсене на подходяща инвестиция при разглеждане на различни потенциални проекти, отговарящи на статута му на дружество със специална инвестиционна цел и такива, които да покриват целите, при които е издаден настоящия облигационен заем. Отделно от това се прогнозира времев паричните потоци и ликвидност, така че Дружеството да разполага с достъчно налични средства, нужни за нормалното му функциониране.

По този начин, чрез реализиране на планираната печалба от тези операции, акционера на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ би могъл да реализирал допълнителна доходност от инвестицията си, чрез увеличение на вътрешноприсъщата стойност на компанията. Ръководството на Емитента счита, че освобождаване на ликвидност, чрез продажба на активи, към момент на пандемия и свързаните с нея икономически отражения в сектора е икономически необосновано и вероятно ще доведе до пропуснати ползи с възможността условията по договореностите с купувачите да са по-неблагоприятни от обичайните.

Покриването на задължението във връзка с дължимият дивидент за 2019 г. от набраните ликвидни средства в резултат на издаването на облигационния заем (представляващо 1.32% от емисията), както и разходите по издаване и допускане до търговия на регулиран пазар на емисията облигации и разходите във връзка с обезпечението на емисията ще осигури подобряване на капиталовата база на Емитента и навременно изпълнение на поетото задължение към инвеститорите в 6-месечен срок от издаването на заема емисията облигации да бъде допусната за търговия на регулиран пазар. Във връзка с взетото по-горе решение на СД за покриване на тези задължения, Емитента е провел своевременна комуникация и са уведомени всички облигационери, Гаранта и Довереника на облигационерите.

Същевременно през същата година са извършени планирани продажби на земеделски земи, собственост на Емитента с обща площ 910.396 дка.

Съгласно сключено споразумение от 25.03.2021 г. за прекратяване на договор от 07.12.2020 г. за отдаване под наем на един от имотите на фонда, поради невъзможност от изпълнение на условията по договор с наемателя, Емитентът се задължава да възстанови предварително получения аванс в размер на 1 104 хил. лв. (920 хил. лв. без ДДС). Плащанията към Емитента са извършени съответно на 21.12.2020 г. (сума в размер на 920 хил. лв.) и на 12.01.2021 г. (сума в размер на 184 хил. лв.). Горепосочения собствен имот на Дружеството се намира в гр. София, община Столична, представляващ поземлен имот с площ 306 кв. м. и прилежаща четириетажна административна сграда с РЗП 1 048.83 кв.

м. Причината за прекратяването на договора се състои в невъзможност на Емитента да изпълни в срок договорени ремонтни дейности на сградите, за които е поело ангажимент при сключването му. Предвид това изрично отлагателно условие и началото на срока на действието му, ползването му през това време от страна на Емитента до сключването на това условие, както и обстоятелството че „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е получило няколко оферти за извършване на предварително договорените ремонтни дейности, но при нито една от тях не е било възможно да се спази заложения краен срок за завършване и предаване на държането на сградата, страните по договора пристъпват към неговото разваляне чрез допълнително споразумение, уреждащо връщането на предплатената сума, без допълнителни санкции, неустойки и други претенции между страните. Дружеството е възстановило получения аванс в размер на 1 104 хил. лв. на 30.03.2021 г. със средства от облигационния заем, чиято реализация е подробно описана в т. 3.2. в Документ за ценните книжа, част II от настоящия Проспект.

Към 30.06.2021 г. Емитента е страна по четири банкови кредита, на обща стойност 22 720 хил. лв., чрез чието им усвояване дружеството е финансирало покупката на новопридобити инвестиционни имоти, които са приети от кредитора като обезпечение. Подолу е представена информация във връзка с посочените кредити, обезпеченията за тях и друга съществена информация:

Кредитор	Вид на кредита	Размер на кредита в хил. лв	Вид на обезпечението - договорни ипотечи	Размер на обезпечението в хил. лв	Размер на обезпечението в % от балансова ст-ст на имота	Краен срок на погасяване на задължението
Банка	Инвестиционен кредит	7 300	Недвижими имоти, закупени с посочения кредит находящи се на територията на гр. Ст. Загора	7 300	93%	19.04.2031 г.
Банка	Инвестиционен кредит	9 000	Недвижими имоти находящи се на територията на к.к. Слънчев бряг, гр. Враца, гр. Каварна, гр. Шумен, гр. Димитровград, гр. Асеновград, гр. Ямбол, гр. Севлиево и в гр. Стара Загора	10 718	94%	25.11.2031 г.
Банка	Инвестиционен кредит	4 920	Недвижими имоти, закупени с посочения кредит находящи се на територията на гр. София, гр. Ст. Загора и гр. Г Оряховица	6 845	53%	17.12.2032 г.
Банка	Оборотен кредит за заплащане на дължим ДДС по придобиване на имот	1 500	Недвижими имоти, находящи се на територията на гр. Ст. Загора	7 826	100%	12.01.2022 г.

Източник: „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ

Средствата от трите дългосрочни инвестиционни кредита, посочени по-горе, са използвани за покупката на недвижими имоти, предмет на обезпеченията по тези кредити, а с оборотния кредит на стойност 1 500 хил. лв. е дофинансирана покупката на инвестиционни имоти (представляващ по същество дължим ДДС по придобиване на имота), придобити с част от средствата на настоящата облигационна емисия, находящи се на територията на гр. Хасково.

Към датата на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, Дружеството не е предоставило обезпечения в полза на трети лица и не е гарант за задължения на трети лица.

Към 30.06.2021 г. Дружеството не притежава дялови участия и не е инвестирало средства в ценни книжа и финансови инструменти.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

6.1. Информация за всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

Заразата от COVID-19, обхванала първоначално област Ухан в Китай в края на 2019 г. и впоследствие разпространила се по целия свят, се превърна в пандемия, която заплашва да предизвика не само криза в здравеопазването, но и да има силно отражение върху реалната икономика. Засегнато е вътрешното потребление след въведените мерки за ограничаване разпространението на вируса, като цели отрасли, не само у нас, но и по света отчитат рязък спад в продажбите и услугите.

Отражението на пандемията от COVID-19 върху сектор Недвижими имоти реализира нарастващ спад в общия индекс на цените на жилищата (ИЦЖ) за 2020 г. особено през първите две тримесечия за сметка на новоизградени жилищни имоти, основно свързано с ограничаване и задържане на активността от страна на купувачите във връзка с неяснотата от продължителността от икономическите измерения на последствията от коронавируса. През 2021 г. на фона на продължаващата пандемия и трудностите, с които се сблъскват редица отрасли на икономиката, пазарът на недвижимите имоти у нас е не само стабилен, но и показва подобрения през първата половина на 2021 г. Европейската статистическа служба Eurostat отчита, че България е на осмо място в ЕС по ръст на цените на жилища през първото тримесечие на 2021 г. както на годишна, така и на тримесечна база. Според Eurostat между януари и март 2021 г. стойностите са нараснали със 7,5%, което е над средното равнище в ЕС през периода. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2020 г. цените на жилищата у нас са се повишили с 3,2%, което е почти два пъти по-бърз темп в сравнение със средното равнище в ЕС.

По данни на Агенцията по вписванията през първите шест месеца на 2021 г. е имало 105 402 сделки с имоти, като спрямо същия период на миналата година те са с 39,4% повече, а в сравнение с януари – юни 2019 г. ръстът достига 13,9%

Въпреки утежнената икономическа обстановка и спада на икономиката в страната като цяло в резултат на Covid-19, не са налице в тази връзка непредвидено прекратени договори за наем на имоти на Дружеството, което то отдава, както и предварителни договори за сделки по придобиване и реализация на недвижими имоти от последния междинен финансов отчет на Емитента (30.06.2021 г.) до датата на настоящия Проспект.

Ръководството на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ е в непрекъснат контакт с контрагентите на дружеството и активно следи за всяка възможна промяна в извънредната ситуацията, извършва планов анализ и свързаните с него евентуални негативни резултати както за дейността на Емитента, така и за въздействието върху пазарната стойност на портфейла от активи, които притежава. При възможно допълнително затягане и ограничаване на икономическите дейности и в определени случаи могат да бъдат предоговорени за определено време някои условия по сключените и действащи договори. Към момента не сключвани подобен род допълнителни споразумения. Не са налице забавени или прекратени плащания от клиенти и контрагенти.

При неблагоприятно и продължително развитие на обявената пандемия от коронавирус COVID-19, може да се очакват спадове в продажбите, натиск върху продажните цени и наемите на отдаваните площи и на част от разходите, което да се отрази на финансовото състояние и резултатите.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради за 2020 г. са за 5 860 жилищни сгради с 29 438 жилища в тях и 3 745 739 кв. м разгъната застроена площ (РЗП). В сравнение с 2019 г. издадените разрешителните за строеж на жилищни сгради намаляват с 2.01%, жилищата в тях - с 10.20 %, а общата им РЗП - с 9.03 %. 12 За административни сгради са издадени 95 разрешителни за строеж със 158 021 кв. м РЗП, които спрямо 2019

г. намаляват с 7.7 %, при намаление на РЗП с 24.40 %. За други сгради¹ – 3 994 разрешителни за строеж с 1 920 269 кв. м РЗП, като спрямо 2019 г. издадените разрешителни за строеж намаляват с 14.41 %, както и РЗП - с 21.75 %.

Година	Тримесечие	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
		брой	брой жилища	застроена площ - кв.м	брой	застроена площ - кв.м	брой	застроена площ - кв.м
2018	I - во тримесечие	1 162	6 247	815 987	26	33 101	1 026	638 272
	II - ро тримесечие	1 476	8 178	1 023 667	32	34 350	1 274	959 613
	III - то тримесечие	1 659	9 419	1 173 841	37	212 473	1 207	707 761
	IV - то тримесечие	1 477	11 682	1 457 570	33	224 417	1 319	780 957
	Общо	5 774	35 526	4 471 065	128	504 341	4 826	3 086 603
2019	I - во тримесечие	1 247	7 832	1 032 933	28	67 404	1 149	560 208
	II - ро тримесечие	1 591	8 456	1 078 441	31	62 141	1 168	588 731
	III - то тримесечие	1 630	9 018	1 110 322	23	58 419	1 188	694 726
	IV - то тримесечие	1 512	7 477	895 903	21	21 053	1 103	610 349
	Общо	5 980	32 783	4 117 599	103	209 017	4 608	2 454 014
2020	I - во тримесечие	1 351	6 317	815 293	22	64 183	883	472 160
	II - ро тримесечие	1 362	5 928	823 615	31	18 328	935	427 613
	III - то тримесечие	1 696	7 414	964 166	28	47 213	1 121	505 065
	IV - то тримесечие	1 451	9 779	1 142 665	14	28 297	1 005	515 431
	Общо	5 860	29 438	3 745 739	95	158 021	3 944	1 920 269
2021	I - во тримесечие	1 546	8 775	1 027 989	28	93 208	1 117	580 046
	II - ро тримесечие	1 745	9 952	1 181 550	26	44 889	1 214	448 862

Източник: НСИ

Издадените разрешителни за строеж на нови сгради за първото шестмесечие на 2021 г. са за 3 291 жилищни сгради с 18 727 жилища в тях и 2 209 539 кв. м разгъната застроена площ (РЗП). В сравнение с първото шестмесечие на 2020 г. издадените разрешителните за строеж на жилищни сгради се увеличават с 21.3 %, жилищата в тях с 52.94 %, а общата им РЗП с 4.88 %.

За административни сгради са издадени 54 разрешителни за строеж със 138 097 кв. м РЗП, които спрямо първото шестмесечие на 2020 г. се увеличават с 1.9 %, при увеличение на РЗП с 67.4 %.

За други сгради² – 2 331 разрешителни за строеж с 1 028 908 кв. м РЗП, като спрямо първото шестмесечие на 2020 г. издадените разрешителни за строеж се увеличават с 28.22 %, както и РЗП с 14.35 %.

Започнато строителство на нови сгради

¹ Други сгради - сгради, които са предназначени за различни дейности: производствена, търговска, транспортна, просветна, културна, спортна, селскостопанска дейност, здравеопазване, бази за почивка и краткосрочно пребиваване - хотели, мотели, почивни домове, хижи и др.

² Други сгради - сгради, които са предназначени за различни дейности: производствена, търговска, транспортна, просветна, културна, спортна, селскостопанска дейност, здравеопазване, бази за почивка и краткосрочно пребиваване - хотели, мотели, почивни домове, хижи и др.

Започнато е строителството на 6 512 нови сгради с 4 364 836 кв. м РЗП за 2020 г. От тях 4 116 жилищни сгради с 20 735 жилища в тях и 2 581 351 кв. м обща разгъната застроена площ (РЗП). Спрямо 2019 г. започнатото строителство на жилищни сгради намалява с 2.53%, жилищата в тях - с 9.54%, а РЗП - с 12.27%. За същия период е започнато строителство на 71 административни сгради със 84 245 кв. м РЗП, като спрямо 2019 г. се регистрира ръст от 9.23% на броя и спад на РЗП от 0.63%. За 2020 г. е започнато строителство и на 2 325 други сгради с 1 699 240 кв. м РЗП, като спрямо 2019 г. строителството при тях намалява с 8.68%, а РЗП - с 7.48%.

Година	Тримесечие	Жилищни сгради			Административни сгради		Други сгради	
		брой	брой жилища	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м	брой	разгъната застроена площ - кв. м
2018	I - во тримесечие	723	4 157	476 224	18	22 623	467	428 856
	II - ро тримесечие	1 128	6 195	812 169	25	26 136	724	545 449
	III - то тримесечие	1 038	5 921	667 401	29	81 451	638	448 587
	IV - то тримесечие	935	5 881	757 784	11	9 715	624	586 459
	Общо	3 824	22 154	2 713 578	83	139 925	2 453	2 009 351
2019	I - во тримесечие	871	4 481	625 846	17	30 743	644	573 305
	II - ро тримесечие	1 203	5 650	725 541	24	29 951	622	458 304
	III - то тримесечие	1 156	7 021	908 670	13	12 301	666	390 746
	IV - то тримесечие	993	5 770	682 233	11	11 782	614	414 282
	Общо	4 223	22 922	2 942 290	65	84 777	2 546	1 836 637
2020	I - во тримесечие	847	4 454	529 686	12	4 873	545	510 416
	II - ро тримесечие	979	4 766	622 361	21	26 831	584	294 061
	III - то тримесечие	1 282	5 899	726 896	25	39 738	624	524 359
	IV - то тримесечие	1 008	5 616	702 408	13	12 803	572	370 404
	Общо	4 116	20 735	2 581 351	71	84 245	2 325	1 699 240
2021	I - во тримесечие	998	5 297	660 335	7	4 054	576	347 418
	II - ро тримесечие	1 410	5 993	784 124	21	19 915	642	419 529

Източник: НСИ

През първото шестмесечие на 2021 г. е започнато строителството на 2 408 нови жилищни сгради с 11 290 брой жилища с общо 1 445 457 кв. м РЗП. Спрямо първото шестмесечие на 2020 г. започнатото строителство на жилищни сгради се увеличава с 31.9%, жилищата в тях с 22.5%, а РЗП с 25.5%.

За същия период е започнато строителство на 28 административни сгради със 23 969 кв. м РЗП, като спрямо първото шестмесечие на 2020 г. се регистрира спад от 15.15% на броя и спад на РЗП от 24.4%.

За първото шестмесечие на 2021 г. е започнато строителство и на 1 218 други сгради с 766 947 кв. м РЗП, като спрямо същия период през 2020 г. строителството при тях се увеличава с 7.9%, а РЗП намалява с 4.7%.

През март 2021 г. Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 20 000 хил. лв.

На 30.03.2021 г. е изплатен дивидента, дължим за 2019 г. в размер на 264 хил. лв.

Съгласно сключено споразумение от 25.03.2021 г. за прекратяване на договор за отдаване под наем на един от имотите на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ, поради

невъзможност от изпълнение на условията по договор с наемателя, дружеството се задължава да възстанови предварително получения аванс по договор в размер на 920 хил. лв., като сумата е ефективно възстановена на клиента на 30.03.2021 г.

Влизането в сила на 16.03.2021 г. на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и по точно чл. 29 от него налага бъдещи промени по отношение на начина на изчисляване на дивидента за разпределение печалбата.

От датата на последни публикувани одитирани финансови отчети на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ до изготвянето на този Проспект не е настъпвала значителна неблагоприятна промяна в икономическата среда за Емитента.

Не е известна друга значителна неблагоприятна промяна върху показателите на Емитента и/или друга значителна неблагоприятна промяна във финансовото състояние на Емитента от датата на неговите последно публикувани междинни неаудитирани финансови отчети към 30.06.2021 г. до датата на регистрационния документ.

6.2. Информация за всякакви известни тенденции, несигурности, изисквания, ангажменти или събития, които могат да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година

Вследствие на разхлабване на противоепидемичните мерки на територията на Република България и свързаното с това частично възстановяване на икономическата и социална дейност водещо до оптимизъм в нагласите за справяне с пандемията, съответно е налице догонващ ценови ръст в трето тримесечие на 2020 г. при сделките с недвижими имоти.

Текущата икономическа ситуация предразполага за бърза реализация на жилищните сгради, свързана най-вече с от липсата на алтернативи за вложения на капитала и от ниските лихвени проценти, предлагани от банките за финансиране на покупките на подобен вид имоти. Последните все още разполагат с евтин ресурс, като е налице тенденция единствено за по-високо самоучастие от страна на купувачите.

Според доклад за второто тримесечие на 2021 г. на консултантската компания Forton – Cushman & Wakefield, в годишен период след обявяване пандемията от COVID-19 от Световната здравна организация са налице значителни изменения в икономическите нагласи в сектор Недвижими имоти поне за текущата 2021 г. Анализът показва че **пазарът на офиси** отбелязва видим ръст през второто тримесечие с 53 592 кв. м наети площи. Общият обем надвишава средните нива за последните 5 години с 33%, като една от причините е натрупването на отложено търсене вследствие на пандемията. Преместванията и подновяванията доминират сред сделките за наем заради стремежа на компаниите да консолидират и оптимизират пространствата си. Нетното усвояване достига 26 418 кв. м, отчасти заради завършването на нови проекти с голям дял на предварително отдадени площи в тях. По данни на компанията спадът при проектите в строеж през второто тримесечие е осезаем. След завършването на сериозен обем нови площи през последните месеци, към момента в процес на изграждане са едва 212 184 кв. м или с близо 40% по-малко спрямо началото на 2021 г. Новите площи с разрешение за ползване са 98 545 кв. м, с които общият обем офиси клас А и Б офис сгради в София достига почти 2.190 млн. кв.м. Сред по-значимите нови проекти през второто тримесечие са Park Lane Office Center, NV Tower и Garitage Park – Building 4 (19 600 кв. м). Според Forton – Cushman & Wakefield концентрацията на новите площи около главните булеварди и периферни райони доведе до леко повишаване на свободните офиси на тези места, особено при сградите по-нисък клас. Общо за София делът на незаетите офиси е 14.3%, покачвайки се от 12.9% в началото на годината. Офертите за наем на първокласни площи в столицата са около 15 евро/кв. м за централната част на града и 12-14 евро/кв. м за периферията около главните булеварди. Доходността от първокласни активи се понижава до 7.5% през второто тримесечие, което е с 25 пункта по-ниско спрямо началото на 2021 г.

Според анализа пазарът на **търговски площи** отчита умерена активност, но липсват нови брандове, които навлизат у нас. Търговските центрове в страната отбелязват основно

разширения или нови концепции на съществуващи наематели, отколкото отваряне на нови магазини. Сред по-значителните за периода са новият обект на JYSK във Враца, както и откриването на магазин на модната марка Sinsay във VIA Retail Park Пловдив. Към средата на годината 52 000 кв. м в ритейл паркове са в строеж или в етап на планиране. Общият обем на съществуващите площи вече достига 179 360 кв. м, но гъстотата им е значително по-малка спрямо средните нива в Югоизточна Европа. У нас на 1000 жители се падат едва 27 кв. м, докато гъстотата в Сърбия и Румъния е съответно почти два пъти и почти три пъти по-висока. Въпреки поредицата от затваряния и ограничителни мерки, засягащи моловете, нивата на свободните площи се задържат стабилни около 6-7%. Лекото понижаване на наемите продължава и през второто тримесечие на 2021, с офертни нива за първокласни площи в София, достигащи 34 евро/кв. м. В ритейл парковете стойностите са приблизително 8-10 евро/кв. м в столицата и 7-9 евро/кв. м за областните градове.

Според Forton – Cushman & Wakefield пазарът на **индустриални и логистични площи** в София отбелязва активност както при наемите, така и при изграждането на нови проекти. Усвоените, наети и завършени за собствено ползване, площи през второто тримесечие са почти 54 000 кв. м. Това е близо до обемите от периода преди пандемията. Повечето новозавършени обекти са предназначени за собствено ползване, с изключение на Фаза 2 от Logistics Park RGS в Божурище. Обектите в строеж са около 330 000 кв. м, почти 70% от които са строителство по поръчка (built-to-suit) или за собствено ползване. Доминират проектите за складове и логистика за компаниите в бързооборотния сектор, стоки за дома и хранителната индустрия. Очакванията са за активен пазар и през втората половина на годината, когато ще бъдат приключени значими сделки за покупка на парцели, отдаване под наем и проекти за строителство по поръчка. Офертните наеми в индустриалния сегмент в София са стабилни, на средна стойности от 4.2 до 4.4 евро за кв. м за средно големи площи. Имотите над 10 000 кв. м се предлагат за 3.8 до 4 евро за кв. м. Доходността е под натиск заради нарастващия инвеститорски интерес. Понижава се до 8% за София през последното тримесечие, но се очаква да остане стабилна в краткосрочен план.

7. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

8.1. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на управителните органи на Емитента и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън Емитента

Имената и служебните адреси на изброените по-долу лица, техните функции в рамките на емитента, както и информация за основните дейности от значение за този емитент, които те извършват извън него:

- а) членове на административните, управителните или надзорните органи;
- б) неограничено отговорни съдружници, в случая на командитно дружество с акции.

„Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ е дружество с едностепенна система на управление със Съвет на директорите, който към датата на изготвяне на настоящия Регистрационния документ е в състав:

Име	Позиция	Бизнес адрес
Самир Мюмюнов Мутишев	Председател на СД и Изпълнителен директор	гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87
Сирма Илиева Атанасова	Зам. председател на СД	гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87
Петя Бончева Иванова	Член на СД	гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87

Основните дейности от значение за емитента, които членовете на СД извършват извън него и участията им като неограничено отговорни съдружници и/или участието им в управлението на други търговски дружества:

1. Председателя на СД и Изпълнителен директор на Дружеството Самир Мюмюнов Мутишев е едноличен собственик на капитала на „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД, ЕИК 205441342 със седалище и адрес на управление гр. Пазарджик, ул. „Константин Величков“. „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД притежаващо 1 719 740 броя акции с право на глас от капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ, което представлява 95.03 % от гласовете в Общото събрание на Емитента

Самир Мюмюнов Мотишев не е:

✓ осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

✓ участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години;

2. Зам. председателя на СД на Дружеството Сирма Илиева Атанасова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- „Софийска стокова борса“ АД, ЕИК 121723607, гр. София, член на СД;
- „Холдинг Чистота“ ЕАД, ЕИК 2038130099, гр. София, член на СД;
- „Оптум аналитика“ ЕИК 202651442, гр. София, управител и собственик.

Сирма Илиева Атанасова не е:

✓ осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

✓ участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

3. Члена на СД Петя Бончева Иванова има участие в управителните и/или контролни органи на следните юридически лица:

- „Габи-М“ ООД, ЕИК 107556431, гр. Габрово

Петя Бончева Иванова не е:

✓ осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;

✓ участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради

несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

✓ официално публично инкриминирана и не са ѝ налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавана от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Самир Мюмюнов Мутишев.

Освен членовете на Съвета на директорите няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на Дружеството.

8.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма други съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

9.1. Пряко или косвено притежаване или контрол над Емитента. Мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

Акционери, притежаващи над 5 % от гласовете от общото събрание на дружеството на дружеството към датата на настоящия проспект:

Наименование	Брой притежавани акции	% гласовете в общото събрание
„К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД	1 719 740	95.03 %

По смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК, контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК” ЕООД, ЕИК 205441342 със седалище и адрес на управление гр. Пазарджик, ул. „Константин Величков”, притежава 1 719 740 броя акции с право на глас от капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, като дяловото участие е придобито на 19.03.2019 г. и представлява 95.03 % от гласовете в Общото събрание на Емитента. Самир Мюмюнов Мутишев, член на СД и Изпълнителен директор на Дружеството, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ” ЕООД, притежава 95.03 % от гласовете в Общото събрание на Емитента.

На Дружеството не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ.

Основната цел на „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ” ЕООД, притежаващ 95.03 % от гласовете в Общото събрание на Емитента е да реализира предвидените инвестиционни цели с което ще се увеличи вътрешноприсъщата стойността на компанията. Главният акционер планира при подходящи пазарни условия да извърши продажба на частичен дял на дружеството, чрез което той ще реализира печалба от инвестицията си в „Форуком Фонд

Имоти“ АДСИЦ и ще освободи свободен паричен поток за други свои инвестиционни дейности, без да губи контрола над Емитента, което от своя страна би подобрило ликвидността на акциите на Дружеството.

Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всеки акционер в публично дружество, който пряко или непряко придобие или прехвърли (по смисъла на чл. 146 от този закон) право на глас в Общото събрание на акционерите, трябва да уведоми публичното дружество и Комисията за финансов надзор за това, когато в резултат на придобиването или прехвърлянето неговите гласове в Общото събрание достигнат, надхвърлят или паднат под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто от общия брой гласове в Общото събрание на публичното дружество. Акционерите трябва да подадат такова уведомление също и в случай на промяна в правото им на глас, която се дължи на промяна на общия брой гласове в Общото събрание на акционерите (увеличаване или намаляване на акционерния капитал). Когато превишаването или достигането на посочените прагове е следствие от пряко придобиване или прехвърляне на акции, задължението за уведомяване възниква също за централния регистър на ценни книжа. Публичното дружество е длъжно да оповести публично информацията, съдържаща се в посочените по-горе уведомления, в срок от три работни дни от нейното узнаване. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството. Съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа всяка сделка на Емитента, в която участва „заинтересовано лице“ (по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, включително основните акционери в публичното дружество) на стойност над определени прагове, трябва да бъде предварително одобрена от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо за сключване на сделки между Дружеството и основните ѝ акционери (пряко или чрез свързани лица), с предмет придобиване или прехвърляне или получаване за ползване или предоставяне за ползване или като обезпечение на каквито и да било активи, или които пораждат задължения за Дружеството, ако стойността на сделката превишава 2 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Предварителното одобрение на акционерите е необходимо също в случай, че в резултат от сделки между Емитента и основни акционери (пряко или чрез свързани лица) Дружеството ще придобие или за него ще възникне вземане в размер по-голям от 1 на сто от по-ниската стойност на активите на Емитента съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Съгласно чл. 114а, ал. 3 от ЗППЦК, за сделки по придобиване или разпореждане с активи е необходимо мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представения на ОС капитал, а в останалите случаи - обикновено мнозинство. Имащият личен интерес в такава сделка (признат от закона за “заинтересовано лице”), не може да упражнява правото си на глас в общото събрание на акционерите при вземане на решение по този въпрос. Съветът на директорите представя пред Общото събрание мотивиран доклад за целесъобразността и условията на сделките. В случай, че стойността на сделката е под горепосочените прагове, тя следва да бъде предварително одобрена от Съвета на директорите на Емитента, като заинтересованите членове не участват във вземането на решението. Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби: Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството. Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала. Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването,

или техен представител да свика събранието. Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Съгласно чл. 118 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Емитента, имат следните права:

- Право да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, както и иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от управителните или контролните органи.

Такива миноритарни акционери могат да предявят пред съда исковете на Емитента срещу трети лица при бездействие на управителните органи, което застрашава интересите на Дружеството. Такива акционери могат също така да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи.

- Право да искат свикване на общо събрание на акционерите и да включват въпроси и предложения за решения в дневния ред.

Такива акционери могат да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред. Освен това, те могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

- Право да искат назначаване на контрольори.

Такива акционери могат да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.

Към датата на настоящия Регистрационния документ, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

9.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на Емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ.

10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

10.1. Финансови отчети

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Дружеството не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

Резултати от дейността

Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Приходи от наеми на инвестиционни имоти	1 550	Приходи от договори с клиенти	938
Печалба от продажба на инвестиционни имоти	49	Други приходи	

Общо приходи	1 599	Общо приходи	938
Финансови разходи	(439)	Финансови разходи	(267)
Разходи за външни услуги	(199)	Разходи за външни услуги	(73)
Разходи за възнаграждения	(56)	Разходи за възнаграждения	(38)
Разходи за материали	(21)	Разходи за материали	(15)
Други разходи	(57)	Други разходи	(183)
Загуба от последващи оценки, нето	(762)	Загуба от последващи оценки, нето	
Общо разходи	(1 534)	Общо разходи	(576)
Печалба за периода	65	Печалба за периода	362
Общ всеобхватен доход за годината	65	Общ всеобхватен доход за периода	362
Доход на акция в лв.	(0.04)	Доход на акция	(0.20)

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „Форукот Фонд Имоти“ АД СИЦ за 2020 г. и полугодишният междинен неодитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

Ликвидност и капиталови източници

Отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетекущи активи		Нетекущи активи	
Инвестиционни имоти	22 283	Инвестиционни имоти	22 283
Общо нетекущи активи	22 283	Нетекущи активи	22 283
Текущи активи		Текущи активи	
Инвестиционни имоти държани за продажба	1 532	Търговски и други вземания	20 942
Търговски и други вземания	267	Пари и парични еквиваленти	147
Парични средства и еквиваленти	150	Разходи за бъдещи периоди	696
Текущи активи	1 949	Текущи активи	21 785
Общо активи	24 232	Общо активи	44 068

Отчет за финансовото състояние /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Собствен капитал		Собствен капитал	
Акционерен капитал	1 810	Акционерен капитал	1 810
Премиен резерв	2	Премиен резерв	2
Неразпределена печалба / Непокрита загуба	158	Неразпределена печалба / Непокрита загуба	520
Общо собствен капитал	1 970	Общо собствен капитал	2 332
Пасиви		Пасиви	
Нетекущи пасиви		Нетекущи пасиви	
Задължения по лихвени заеми	18785	Задължения по лихвени заеми	39 677
Нетекущи пасиви	18 785	Нетекущи пасиви	39 677
Текущи пасиви		Текущи пасиви	
Задължения по лихвени заеми	1 211	Задължения по лихвени заеми	1 212
Търговски и други задължения	1 312	Търговски и други задължения	847
Задължения за дивиденди	954		
Текущи пасиви	3 477	Текущи пасиви	2 059
Общо пасиви	22 262	Общо пасиви	41 736
Общо собствен капитал и пасиви	24 232	Общо собствен капитал и пасиви	44 068

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ за 2020 г. и полугодишният междинен неодитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

Размерът на съвкупните активи на Дружеството се увеличават от 24 232 хил. лв. към края на 2020 г. до 44 068 хил. лв. към края на второто тримесечие на 2021 г. за сметка на краткосрочните активи, които бележат ръст до 21 785 хил. лв. спрямо 1 949 хил. лв. към 31.12.2020 г., най-вече като резултат от инвестициите на средствата от облигационния заем по сключени предварителни договори за придобиване на инвестиционни имоти, за които към датата на настоящия Проспект са предоставени авансови плащания в размер на 19 321 хил. лв. Инвестициите са свързани с изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството при спазване на заложените цели на облигационния заем, обект на настоящия проспект за допускане до търговия:

- сключен предварителен договор на 09.03.2021 г. за покупка на специализирано дружество, което отговаря на разпоредбите на Закона за дружествата със

специална инвестиционна цел, притежаващо поземлен имот с площ 76 000 кв. м. и изградените върху него сгради със застроена площ от 1 980 кв. м. Придобиването ще приключи след изпълнение на поет ангажимент от страна на продавача, свързан с правни процедури по регистрация на дружеството в ТРРЮЛНЦ, регистрация на притежаваните имоти в Имотния регистър и в други относими институции. След изпълнението на поетите задължения от страна на продавача се очаква да бъде финализирано прехвърлянето на собствеността в полза на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ;

- сключен предварителен договор на 26.03.2021 г. за покупка на недвижими индустриални имоти с обща площ 304 121 кв. м., ведно с прилежащите сгради със застроена площ 2 844 кв. м.

Окончателното придобиване на горепосочените инвестиционни имоти се очаква да приключи до края на месец ноември 2021 г., като за заплащането остатъка на сумите по сделките Дружеството е използвало краткосрочно банково финансиране.

Към края на март 2021 г. е извършено ефективно плащане на сума в размер на 263 846.55 лв., представляваща дължим дивидент за 2019 г.

Парични потоци

Отчет за паричните потоци /хил. лв./			
Годишен финансов отчет към 31.12.2020 г.		Шестмесечен финансов отчет към 30.06.2021 г.	
Одитирани данни		Неодитирани данни	
Оперативна дейност		Оперативна дейност	
Постъпления от клиенти и други дебитори	2 756	Постъпления от клиенти	1 326
Плащания към доставчици и други кредитори	(305)	Плащания към доставчици	(1 255)
Плащания, свързани с трудови възнаграждения	(59)	Плащания към персонал и осигурителни институции	(34)
Платени/възстановени данъци	(349)	Платени/възстановени данъци	(124)
Други постъпления/плащания	2	Други постъпления/плащания	(12)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2 045	Нетен паричен поток от оперативна дейност	(99)
Инвестиционна дейност		Инвестиционна дейност	
Покупка на инвестиционни имоти	(6 674)	Придобиване на инвестиционни имоти	(19 574)
Постъпления, свързани с продажба на инвестиционни имоти	1 092	Продажба на инвестиционни имоти	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(5 582)	Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(19 574)
Финансова дейност		Финансова дейност	
Получени лихвени заеми	4 920	Получени лихвени заеми	21 500
Платени такси и лихви по кредити	(438)	Плащане по получени заеми	(267)
Погасени лихвени заеми	(912)	Плащания на лихви	(597)
		Други плащания за финансова дейност	(966)
Нетен паричен поток от финансова дейност	3 570	Нетен паричен поток от финансова дейност	19 670
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	33	Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)

Пари и парични еквиваленти в началото на годината	117	Пари и парични еквиваленти в началото на годината	150
Пари и парични еквиваленти в края на годината	150	Пари и парични еквиваленти в края на годината	147

Забележка: Данните са извлечени от годишният одитиран финансов отчет на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ за 2020 г. и полугодишният междинен неодитиран отчет на Дружеството към 30.06.2021 г.

10.2. Одитирана историческа годишна финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството, включително за финансовата 2020 г. (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление, както и междинните финансови отчети, са оповестени по надлежния ред чрез информационната агенция Инвестор.БГ (www.investor.bg) и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.basemarket.bg), както и на интернет-страницата на Емитента (www.forucom-imoti.com).

В Регистрационния документ няма друга информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и не е изготвян доклад от тях

За целите на настоящия Проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ са извлечени данни от годишния одитиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2020 г. Годишният финансов отчет на Дружеството за 2020 г. е одитиран от „Приморска одиторска компания“ ООД, ЕИК 103599983 със седалище и адрес на управление гр. Варна, ул. „Генерал Колев“ № 104, ет. 5, ап. 32, член на ИДЕС под № 086, чрез Валентина Ненова Николова-Иванова, регистрационен № 0617 от регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България със служебен адрес гр. Варна, ул. „Ген. Колев“ № 104, ет. 5, ап. 31. В приложеният към отчета одиторски доклад на Емитента за 2020 г. е видно следното:

- изказано квалифицирано мнение със следната база на изразяване: „Както е оповестено т. 4.1 и т. 4.2 от Приложението към финансовия отчет, Дружеството притежава инвестиционни имоти, вкл. инвестиционни имоти държани за продажба с балансова стойност към 31 декември 2020 година в размер на 23,815 хил. лв., които се оценяват по справедлива стойност към датата на отчета за финансовото състояние. За тяхното определяне Дружеството използва услугите на лицензирани оценители притежаващи значителен професионален опит в сферата на пазарните оценки. В хода на нашия одит ние не бяхме в състояние да получим достатъчни убедителни доказателства относно оценката на пазарните стойности на инвестиционен имот с балансова стойност 3, 073 хил. лв. към 31 декември 2020 г., поради спецификите в местоположението им, липсата на дългосрочни договори за наем и на надеждни данни за реални сделки или продажни цени на сходни имоти. По тази причина, ние не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин инвестиционни имоти, върху нетните активи и финансовия резултат на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за годината, завършваща на тази дата.“

- в частта „Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие“ е посочено: „Обръщаме внимание на оповестеното от ръководството в т.2.4 и 2.5 от Приложението към финансовия отчет, където се оповестява за повишението на текущите пасиви на Дружеството над текущите му активи с 1,528 хил. лв., както и за влиянието на пандемията от COVID-19 върху икономиката на страната и дейността на Фонда през периода. Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху дейността на фонда, в частност върху пазарната ликвидност, справедливата стойност на притежаваните активи и планираните парични потоци. В допълнение повишението на текущите пасиви над текущите активи показва, че е налице съществена несигурност, която би могла да породни значителни съмнения относно способността на Дружеството да функционира като действащо предприятие. Въпреки това, ръководството на Дружеството е убедено, че ще

продължи да осъществява нормална търговска дейност и да обслужва задълженията си, въпреки непредсказуемата динамика на развитие на епидемичната обстановка. При направените анализи и прогнози ръководството на Фонда не е идентифицирало факти и обстоятелства, които да направят принципа - предположение за действащо предприятие неприложим.“

- посочен следния ключов одиторски въпрос: „Оценяване по справедлива стойност на инвестиционните имоти и имоти, държани за продажба – Оповестяванията на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, вкл. инвестиционни имоти държани за продажба, са представени в Приложение 4.1 и т. 4.2 и т.19 към финансовия отчет. Дружеството е създадено по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и осъществява дейност по инвестиране в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти). Оценката на инвестиционните имоти е ключов въпрос за нашия одит, т.к. тя изисква съществено ниво на преценка и същевременно инвестиционните имоти са съществена част от активите на Дружеството. Политиката на Дружеството е да използва външни независими оценители поне веднъж годишно. Оценките на имотите съдържат предположения, като например очаквани приходи от наеми, нива на заетост, информация за сделки на пазара, предположения за пазара, риск свързан с разработване на имота и други. Поради това на тези оценки е присъща по-висока степен на несигурност, произтичаща от ползването на различни прогнози и предположения с повишена субективност, като се използват както наблюдавани, така и ненаблюдавани входящи данни. За 2020 година е добавена и несигурността, свързана с развитието на пандемията от COVID-19. Използването на много предположения при изготвянето на оценките е идентифицирано от нас като съществен риск.“

10.4. Правни и арбитражни производства

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационния документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за Емитента.

10.5. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на емитента от датата на последния одитиран финансов отчет към 31.12.2020 г. до датата на настоящия Регистрационния документ.

11. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Дружеството разкрива информация на обществеността, включително и нормативно изискуемата информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 чрез информационна агенция Инвестор.БГ (<https://www.investor.bg>), чрез корпоративния сайт на Емитента (<https://www.forucom-imoti.com>), чрез регулирания пазар, на които се търгуват акциите на капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ (<https://www.bse-sofia.bg>).

Обобщение на оповестена за последните 12 месеца нормативно изискуема информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014:

- съобщение от 23.07.2021 г. за придобиване/разпореждане с акции с право на глас - мажоритарният акционер „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД, след осъществени продажби на акции, променя дяловото си участие си в капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ от 100% на 95.03%, като датата на прехвърлянето е 22.07.2021 г.

- съобщение от дата 22.07.2021 г. от Самир Мюмюнов Мутишев - Управител на „К1 ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК“ ЕООД и член на СД и изпълнителен директор на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ за разпореждане с 90 000 бр. акции на Емитента, извършено на БФБ АД на 20.07.2021 г.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Извън обичайната си дейност Дружеството няма сключени значителни договори.

13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

13.1. Когато в Проспекта е включено изявление или доклад, за който счита, че е изготвен от някое лице като експерт, трябва да се предостави името на това лице, бизнес адреса, квалификацията му и съществен интерес, ако има такъв в Емитента

Извън лицата, отговорни за изготвянето на настоящия Проспект, в изготвянето му не са участвали външни експерти.

13.2. Информация от трета страна

В настоящия Регистрационен документ не са използвани декларации, изявления или доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в раздел 1.

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.portal.registryagency.bg);
- Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- Cushman & Wakefield Forton (www.cwforton.com).

14. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 8 от Устава на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ основната цел на инвестиционна дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване на размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Същността на дейността на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е в структурирането и професионалното управление на набраните от множество индивидуални и институционални инвеститори средства в балансиран и диверсифициран портфейл от недвижими имоти.

Основният пазар на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е пазарът на недвижими имоти в България с законовата рамка по отношение на местните дружества със специална инвестиционна цел инвестиращи в недвижими имоти.

Стратегията за постигане на инвестиционните цели е концентрирана върху:

- осъществяване на високодоходни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради;

- продажба на притежаваните от Дружеството имоти (след тяхното изграждане, развитие или подобряване) при оптимално съотношение между направените инвестиции, реализираните приходи и срока на реализация на проекта;
- реализиране на текущи доходи от експлоатация на недвижими имоти под формата на наеми, договори за управление и други текущи плащания;
- нарастване стойността на инвестициите в недвижимите имоти, притежавани от Дружеството.

Финансови цели

Стабилното увеличаване на приходите на Дружеството като резултат от активното управление на портфейла от недвижими имоти е основната финансова цел на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ. Дружеството финансира дейността си, както със собствени, така и с привлечени средства. Към датата на последния междинен финансов отчет (30.06.2021 г.) общия размер на собствения капитал достига 2 332 хил. лв., в т.ч. 1 810 хил. лв. акционерен капитал. Общата сума на пасивите е 41 736 хил. лв., в т.ч. 39 677 хил. лв. са задължения по дългосрочни лихвени заеми, част от които е и настоящата облигационна емисия.

Съгласно чл. 10, ал. 1, т. 5 от Устава, Емитента не може да получава заеми, освен:

1. като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
2. по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти;
3. по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

Не е определян максимален размер на външното финансиране спрямо стойността на собствения му капитал.

15. ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО СЕ ВЗИМАТ ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ

В съответствие със законовите разпоредби „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ може да придобива недвижими имоти на територията на друга държава членка само ако това е предвидено в устава на дружеството и в проспекта за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда никакви ограничения относно вида недвижими имоти, в който може да инвестира паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от Устава си Дружеството може да диверсифицира портфейла си от недвижими имоти, чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Дружеството, съгласно ЗДСИЦДС има следните алтернативни възможности за инвестиране на свободните си средства:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка – без ограничения;
- в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка – до 10 на сто от активите на Дружеството;
- до 10 на сто от активите си в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти;

- до 30 на сто от активите си в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦДС;
- до 10 на сто от активите си в трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

Посочените по-горе възможности за инвестиции не трябва да надхвърлят сумарно 30% от активите на Дружеството. Набраните средства, чрез издаване на ценни книжа могат да бъдат инвестирани по описания начин в 6-месечен срок от вписване на емисията ценни книжа в Централния регистър на ценни книжа, като в този случай не важи ограничението в предходното изречение.

Съгласно чл. 26 от ЗДСИЦДС в сила от 16.03.2021 г.:

1. Емитентът не може да обезпечава чужди задължения с изключение на банкови кредити, отпуснати на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 от същия закон, и не може да предоставя заеми и да получава заеми от лица, различни от банки. За обезпечаване на задълженията по банкови кредити на дъщерно дружество по чл. 28, ал. 1 се изисква предварително одобрение от общото събрание на акционерите на дружеството със специална инвестиционна цел. Сделките, сключени в нарушение на изречение второ, са нищожни;

2. „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ, като дружеството със специална инвестиционна цел може:

- да емитира дългови ценни книжа, които да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар;
- да взема банкови кредити за придобиване на недвижими имоти или вземания, в които инвестира, а за дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти;
- да взема банкови кредити в размер до 20 на сто от активите си, които се използват за изплащане на лихви по банкови кредити по т. 2 и по емисии дългови ценни книжа по т. 1, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца;

3. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да придобива дялови участия в други дружества, освен в случаите на чл. 25, ал. 4 и 5 от ЗДСИЦДС;

4. Дружеството със специална инвестиционна цел не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира в активи, различни от тези по чл. 25, ал. 1-3 от ЗДСИЦДС, или да извършва обратно изкупуване по реда на чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, освен в случаите касаещи взето решение от ОСА за отказ от лиценз (по чл. 18 от ЗДСИЦДС).

Към момента Емитента е предприел стъпки за привеждане на дейността си, съгласно § 6 от преходните и заключителни разпоредби на ЗДСИЦДС, в сила от 16.03.2021 г. и ще спазва едногодишният срок в който съгласно чл. 9, ал. 1, т. 3 уставът следва да съдържа инвестиционните цели на Дружеството, предвид намерението и действията му да участва в учредяването и придобиването на дялове и акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от същия закон. Очакванията на ръководството на Емитента са, че след приключване на юридическото оформяне на всички документи, включително и изготвянето на проект на документи за правилата за управление на риска ще се предприеме действия по свикване на извънредно ОСА за гласуването им.

16. ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ЕМИТЕНТА ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ

Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Съветът на директорите определя основните рискове на Дружеството регулярно и следи през цялата година мерките за адресиране на тези рискове, включително чрез дейностите за мониторинг. Анализът на риска обхваща бизнес и оперативни рискове, здраве и безопасност на служителите, финансови, пазарни и оперативни рискове, рискове за репутацията, с които Дружеството може да се сблъска, както и специфични области, определени в бизнес плана и бюджетния процес.

17. ОПИСАНИЕ НА КРИТЕРИИТЕ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И ХАРАКТЕРИСТИКИТЕ НА ПРИДОБИТИТЕ ИМОТИ

„Форумком Фонд Имоти“ АДСИЦ може да придобива недвижими имоти, които:

- се намират на територията на Република България;
- не са обект на правен спор.

Основните критерии при избора на поземлен имот за закупуване са:

- местоположение – както е заложено в Устава на Дружеството, следва да се търси разнообразие в местоположението на различните имоти, с цел намаляването на риска на портфейла;

- цена – основен фактор при избора на дадена инвестиция е цената. Тя следва да отговаря на пазарните нива за този тип инвестиции и да предоставя възможност за реализиране на бъдещ доход под формата на капиталова печалба от препродажба или текущ доход под формата на наем;

- финансиране - Дружеството трябва да разполага с необходимите собствени или привлечени ресурси, за да извърши покупката на имота и последващи инвестиции в неговото развитие;

- срок на реализация – по принцип инвестициите в недвижимите имоти рядко предлагат възможност за реализиране на бърза печалба, но ръководството на Дружеството се стреми да инвестира в проекти с максимален срок на реализация между 8 до 10 години;

- риск – ръководството на Дружеството се стреми да инвестира средствата му в проекти с нисък или умерен риск.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

18.1. Вид на придобитите недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общия портфейл притежавани недвижими имоти. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общия портфейл притежавани недвижими имоти. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация

Към датата на настоящият проспект Дружеството притежава следните недвижими имоти:

Тип имот	Местоположение, град, район, улица	Балансова* стойност 31.12.2020 г. (лв.)	Дял от общият портфейл притежавани недвижими имоти (%)	Вид тежести
Поземлен имот с 32 самостоятелни обекта в прилежаща шест етажна административна сграда с РЗП 323 кв. м	гр. Стара Загора	7 825 540	32.86%	договорна ипотека
Самостоятелен обект в административна сграда с РЗП 106.69 кв. м	к.к. Слънчев бряг, община Несебър	348 520	1.46%	договорна ипотека
Самостоятелен обект с РЗП 571.56 кв. м в административна сграда на три нива	гр. Враца, община Враца	1 556 420	6.54%	договорна ипотека
Самостоятелен обект с РЗП 455.18 кв. м в административно-търговска сграда	гр. Димитровград, област Хасково	541 410	2.27%	договорна ипотека
Две административни сгради , на един и шест етажа, с РЗП съответно 239 кв. м и 321 кв. м	гр. Севлиево, област Габрово	3 072 800	12.90%	договорна ипотека

Самостоятелен обект (банков офис) с РЗП 213.28 кв. м в сграда	гр. Асеновград, област Пловдив	565 130	2.37%	договорна ипотека
Самостоятелен обект (банков офис) на две нива с РЗП 859.56 кв. м	гр. Ямбол, област Бургас	2 368 480	9.95%	договорна ипотека
Поземлен имот с две прилежащи административни сгради (едноетажна и двуетажна) с РЗП съответно 86 кв. м и 207 кв. м	гр. Каварна, община Добрич	1 531 540	6.43%	договорна ипотека
Недвижим имот с търговска площ с РЗП 302.01 кв. м	гр. Шумен, област Варна	694 270	2.92%	договорна ипотека
Самостоятелен търговски обект (магазин) с РЗП 60.12 кв. м	гр. Хасково	99 360	0.42%	договорна ипотека
Самостоятелен търговски обект (магазин) с РЗП 80 кв. м	гр. Горна Оряховица, община Велико Търново	110 480	0.46%	договорна ипотека
Поземлен имот с площ 306 кв. м и прилежаща четириетажна админ. сграда с РЗП 1 048.83 кв. м	гр. София, община Столична	5 099 060	21.41%	договорна ипотека
Общо		23 813 010	100%	

* Балансовата стойност на инвестиционните имоти е равна стойността на имота, съгласно направената оценка и доклад от лицензираният оценител към края на декември 2020 г.

През разглеждания исторически период Дружеството не е извършвало допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане в експлоатация.

Към датата на изготвяне на този Проспект Дружеството е предоставило аванси, в размер на 19 321 хил. лв. за придобиване на следните недвижими имоти:

- Авансово плащане в размер на 6 223 хил. лв. за покупка на специализирано дружество, с обособени недвижими имоти, представляващи поземлен имот, находящ се в гр. Хасково с площ 76 000 кв. м., ведно с построените в имота промишлена, сервисна и складови бази със застроена площ 1 980 кв. м. Придобиването ще приключи след изпълнение на поет ангажимент от страна на продавача, свързан с правни процедури по регистрация на дружеството в ТРРЮЛНЦ, регистрация на недвижимите имоти в Имотния регистър и в други относими институции;

- Авансово плащане в размер на 13 098 хил. лв. за придобиване на поземлен имот в гр. Хасково с обща площ 304 121 кв. м., ведно с прилежащите индустриални сгради със застроена площ 2 844 кв. м.

Окончателното прехвърляне на собствеността в полза на „Форуком Фонд Имоти“ АД СИЦ на инвестиционните имоти и по двата договора се очаква да приключи до края на месец ноември 2021 г.

18.2. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През разглеждания отчетен период няма извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти, собственост на Дружеството.

18.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо притежаваните недвижими имоти

Към 30.06.2021 г. относителния дял на активите на Дружеството, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на притежаваните недвижими имоти е в размер на 90%.

18.6. Посочване на застрахователните дружества, при които са застраховани недвижимите имоти.

Инвестиционните имоти са застраховани в ЗАД „Армеец“.

18.7. Оценка на недвижимите имоти, включваща:

а) датата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите

Съгласно Закона за счетоводството и ЗДСИЦДС Емитента ежегодно извършва оценка на притежаваните активи, като за това ползва услугите на квалифицирани оценители, отговарящи на условията на чл. 22, ал. 2 от ЗДСИЦДС.

Оценителите извършват оглед при първоначално изготвяне на оценките на даден имот, както и при наличието на изменения през отчетния период. Огледите за оценките на новопридобитите имоти се извършват своевременно след заприхождаването на придобитите активи.

Във връзка с последната извършена оценка от независимия оценител на имотите на дружеството, експерта е извършил необходимият за целта оглед, който е направен по групи в зависимост от местоположението. Всички имоти са посетени в периода 05.01.2021 - 15.02.2021 г.

б) всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти, които се оценяват съгласно разпоредбите на ЗДСИЦДС и нормативната уредба в сферата на оценяването на активи. Използваните документи и други източници на информация във връзка с изготвяне на оценките на недвижимите имоти към края на 2020 г., собственост на Емитента са:

1. Нотариални актове - 12 бр.;
2. Договори за наем - 10 бр.;
3. Електронни справки от цифровия кадастър за всички имоти;
4. Пазарни анализи за сектор недвижими имоти за 2020 г. на Cushman & Wakefield Forton;
5. 100% от ползваната пазарна информация (пазарни аналози) е базирана на публична информация от специализирани интернет сайтове и портали за недвижими имоти.

в) датата, на която е извършена оценката

Последната оценка на притежаваните инвестиционни имоти е извършена за целите на годишното приключване към 31.12.2020 г.

г) методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват

При определяне на стойността на инвестиционните имоти се прилагат различни методи:

- метод на пазарни сравнения /пазарни аналози/ - в основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти, които са били предмет на действителни продажби. Коректността на метода е свързана с наличие на достатъчно представителна информация за избраните еталонни обекти и подбора на пазарни множители (индикатори). Определянето на стойността на „пазарния множител“ се извършва на базата на сравнителен анализ на параметрите на оценявания обект и тези на пазарните аналози.

- метод на остатъчната стойност – методът е препоръчителен при оценка на терени, попадащи в зона на бъдещо застрояване или такива, за които има изготвен инвестиционен проект, каквото е предвидено за инвестиционните имоти собственост на Дружеството. При метода, стойността се определя като резултативна величина (остатъчна стойност) от приходите при реализация на имота – строителството и последващата продажба или отдаване под наем и разходите за реализиране на проекта.;

- Оценката е извършена, чрез т.нар. тежестен метод - при използването на повече от един метод за определяне на пазарната стойност на обекта, за да се изведе справедлива пазарна стойност се определят относителните тегла на отделните използвани методи.

д) сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Инвестициите в недвижими имоти на Дружеството са специфични и точна статистика за движението на цените на точно този тип активи не може да бъде посочена.

Все пак не може да не бъде отчетен факта, че през последните години се наблюдава ръст в цените на всички типове недвижими имоти, както на жилищата, така и на недвижимите имоти със стопанско предназначение.

18.8. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда

Към 30.06.2021 г. относителният дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски е в размер 1 % спрямо общата стойност от вземанията на Емитента.

19. ДАННИ ЗА БАНКАТА-ДЕПОЗИТАР

19.1. Основни данни

Банката-депозитар на Емитента е „Обединена българска банка“ АД (ОББ).

ОББ със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, бул. „Витоша“ № 89Б, електронна страница в интернет <https://www.ubb.bg>, телефон: 0700 117 17 (Vivacom); *7171 (Vivacom, A1 и Telenor), E-mail: info@ubb.bg.

ОББ е учредена през 1992 г. чрез сливането на 22 български регионални търговски банк. От 2017 г. ОББ е част от КВС Груп България, като основният бизнес на ОББ се подпомага посредством дейността на останалите дъщерни дружества на КВС Груп в България.

„Обединена българска банка“ АД е вписана в Търговския регистър на Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 000694959, с пълен лиценз за извършване на банкова дейност, издаден от БНБ с протокол № 63 от 19.11.1992 г. и решение № 340 на УС на БНБ, актуализирано със заповед на БНБ № 100-00487 от 17.11.1999 г.

„Обединена българска банка“ АД отговаря на изискванията на глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

19.2 Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване.

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ и „Обединена българска банка“ АД „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, на „Обединена българска банка“ АД да изпълнява безсрочно срещу възнаграждение функции на депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- ✓ приема на съхранение паричните средства на „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ и притежаваните от него ценни книжа,
- ✓ открива и обслужва сметки на името на Дружеството, за притежаваните от него парични средства и ценни книжа;
- ✓ поддържа регистър на ценните книжа на Дружеството, емитирани в Република България, които са вписани в Централен Депозитар и регистъра на БНБ към подсметката на банката-депозитар;
- ✓ извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в Банката за пари и/или ценни книжа;
- ✓ събира доходи свързани с ценните книжа, притежание на Емитента;
- ✓ извършва редовен отчет пред „Форумком Фонд Имоти“ АД СИЦ за поверените и активи и извършените операции.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦДС, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно

активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- ✓ по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- ✓ при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- ✓ при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо Банката-депозитар;
- ✓ при заличаване на Банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране;
- ✓ в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на СД на Дружеството или за лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, или се окаже свързано лице с член на СД на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството или с лице, което контролира Дружеството;
- ✓ в случай, че Банката-депозитар сключи с Дружеството договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на Дружеството;
- ✓ в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на Банката-депозитар. Предизвестие то сочи начина на окончателно уреждане на имуществените отношения на страните в съответствие с действащото законодателство.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова Банка-депозитар. Банката-депозитар се задължава прехвърли документите, необходими на новата Банка депозитар, за осъществяването на функциите ѝ, в срок от пет работни дни след посочване на новата банка-депозитар от Дружеството, като за паричните средства срокът тече от посочване на конкретни парични средства в нея.

От началото на дейността на Дружеството до датата на изготвяне на този Проспект Банката-депозитар не е била заменена.

20. ДАННИ ЗА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО (ТРЕТО ЛИЦЕ ПО СМИСЪЛА НА ЧЛ. 27, АЛ. 4 ОТ ЗДСИЦДС).

20.1. Основни данни

Обслужващи дружества (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ към датата на настоящия проспект са „Кидат Груп“ ЕООД, ЕИК 104696104 (заместващо предходното „Аква-3“ ООД) за управление на имоти и „Буккипинг БК“ ЕООД (заместващо предходното „Перфект М“ ЕООД) за счетоводно обслужване.

Емитентът е получил с Решение № 523 – ДСИЦ от 22.07.2021 г. одобрение от КФН за възлагане съгласно договор от 17.05.2021 г. на дейности по чл. 27, ал. 1 и ал. 3 от ЗДСИЦДС (извършване на строежи и подобрения на придобитите недвижими имоти, дейности по поддръжка и експлоатация на придобитите недвижими имоти, както и извършване на други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС) на „Кидат Груп“ ЕООД, ЕИК 104696104 като трето лице

по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството е регистрирано в Великотърновски окръжен съд по фирмено дело № 1460 с решение № 2744 от 12.09.2007 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност на основание чл. 3, ал. 1 във връзка с чл. 119, ал. 2 от ТЗ. ЕИК 104696104 и е със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ж.к. Кольо Фичето, ул. Проф. Илия Янкулов № 1, вх. Г, ет. 5, ап. 17. Едноличен собственик на капиталата на „Кидат Груп“ ЕООД е Кирил Иванов, който е и негов управител.

Емитентът е получил с Решение № 450 – ДСИЦ от 29.06.2021 г. одобрение от КФН за възлагане съгласно договор от 22.04.2021 г. на дейности по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (водене и съхраняване на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция и други необходими дейности, пряко свързани с осъществяване на дейността) на „Буккипинг БК“ ЕООД, като трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 204915339 с акт вписване 20171221144228 от 21.12.2017 г. и е със седалище и адрес на управление: гр. Велико Търново, ул. „Стоян Коледаров“ № 44, вх. А, ап. 23, с управител и представляващ Данаил Кернев. Едноличен собственик на капиталата на Буккипинг БК“ ЕООД е "АКАУНТ ИНВЕСТ ВТ" ЕООД. Едноличен собственик на капиталата на "АКАУНТ ИНВЕСТ ВТ" ЕООД е Даниел Кънев.

В разглеждания исторически период в настоящият проспект за 2020 г. към „Аква-3“ ООД, на което са били възложени дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти от Емитента не е определяно и не е изплащано възнаграждение. Към предходното обслужващо дружество „Перфект М“ ЕООД за 2020 г. е заплатена сумата от 4 хил. лв. за счетоводно обслужване.

20.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС).

„Кидат Груп“ ЕООД е създадено и работи в условията на конкурентния строителен пазар от края на 2007 година. Централният офис на фирмата е в град Велико Търново и основно строителството е в града и региона, но изпълняваните обекти са на територията на цялата страна. Организацията е специализирана в извършването на вътрешни ремонти и довършителни работи, както и пълен спектър строително ремонтни дейности. Фирмата извършва строителна дейност на обекти с обществен, жилищен, производствен характер и обекти от инфраструктурата.

Предметът на дейност на „Кидат Груп“ ЕООД е предприемачество, строителство, вътрешен и външен дизайн, производство и маркетингова дейност на стоки и услуги, посредническа дейност и търговия в областта на покупко-продажбата и наемане на недвижими имоти, транспортни услуги, покупка на стоки или други вещи с цел продажбата им в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство, посредничество и комисионерство, консултантска, рекламна дейност, туристическа и туроператорска дейност, хотелиерство, ресторантьорство, външно търговска дейност, експорт, импорт и реекспорт на стоки и всякакви други дейности и/или услуги, незабранени от закона

„Кидат Груп“ ЕООД е вписано в Централния професионален регистър на Камарата на строителите в България за изпълнението на строежи в следните групи и категории:

- изпълнение на строежи от Първа група – строежи от високото строителство (жилищно, общественообслужващо, промишлено) - от трета до пета категория;
- изпълнение на строежи от Трета група - строежи от енергийната инфраструктура – трета категория;
- изпълнение на строежи от Пета група – за отделни видове строителни работи: Земни работи; Строителство на жилищни и нежилищни работи, Покривни работи, Изграждане на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации; Дейности в областта на технически системи за сигурност; Полагане на мазилки; Монтаж на дограма и

дърводелски работи; Полагане облицовки и настилки; Боядисване и стъклопоставяне и др.

- Фирмата е вписана и за изпълнение на строежи от Първа група, четвърта категория - недвижими културни ценности с категория "местно значение". Дружеството разполага със собствени транспортни средства и строителна механизация.

„Кидат Груп“ ЕООД разполага с квалифицирани работници и екип от служители с висока професионална отговорност, опит и умения, използва съвременното оборудване и извършва постоянното запознаване актуални нововъведения в света на строителните технологии и ремонт. В последните две години дружеството изпълнява и цялостен инженеринг на обекти - изготвяне на Инвестиционен проект, изпълнение на строителството и упражняване на Авторския надзор. От началото на 2015 година в „Кидат Груп“ ЕООД е внедрена и действа Система за управление на качеството в съответствие с международните стандарти ISO 9001:2008 - качество на управлението, ISO 14001:2005 - управление на околната среда и BS OHSAS 18001:2007 – управление на безопасни и здравословни условия на труд. Системата към момента е ресертифицирана по действащите версии ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 и ISO 45001:2018.

Сред изпълнените от фирмата работи по обекти през годините са довършителни дейности на сгради, ремонт на съществуващи такива, изграждане на жилищни и общественообслужващи сгради на ниво груб строеж, строителство на басейни, включително вертикална планировка около тях; изграждане на нови ел. инсталация и мълниезащита, изграждане на ВиК инсталации, изграждане на сградна ОВК инсталация с доставка и монтаж на котел и оборудване към него; направа на топлоизолационна система на външни стени, тавани и покрив; доставка и монтаж на настилки; подмяна, доставка и монтаж на PVC и алуминиева дограма; обшивка стени с гипсокартон, монтаж на гранитогрес, монтаж на таван от гипсокартон; изграждане на слаботокови електроинсталации – Система за Видеонаблюдение Система за Контрол на достъпа, Пожароизвестителна инсталация, Болнична повиквателна система, Аудио домофон, Мълниезащитна и заземитална инсталация и др. През годините „Кидат Груп“ ЕООД участва в изпълнение рехабилитацията и обновяването на железопътна отсечка Карнобат – Айтос – Бургас.

Предмета на дейност на „Буккипинг БК“ ЕООД, съгласно неговия устав е: Организиране на счетоводно отчитане и съставяне на годишни, междинни и други финансови отчети по реда на Закона за счетоводството, финансово-счетоводни, данъчни и търговски консултации, услуги, свързани с администрирането на човешките ресурси, представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица (без процесуално), предприемаческа и проучвателна дейност, вътрешна и външна търговия, комисионни, складови и превозни сделки, сделки с интелектуална собственост, развлекателна, печатна, рекламна, информационна и консултантска дейност, покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид с цел постигане на печалба и всякакви други сделки и услуги, незабранени от законодателството.

От създаването си през 2017 г. „Буккипинг БК“ ЕООД предлага и изпълнява следните услуги: абонаментно счетоводно обслужване, годишно счетоводно приключване, изготвяне на годишни данъчни декларации, изготвяне и подаване на Интрастат декларации, изготвяне на справки-декларации по ЗДДС, ДДС регистрации, подаване информация към НАП, изготвяне на трудови договори, консултации в областта на счетоводството и данъците и др. В обслужващото дружеството работят трима служители на трудов договор с необходимото образование и опит. До настоящият момент освен с Емитента. „Буккипинг БК“ ЕООД не е сключвало договор за обслужване на дейността с други дружества със специална инвестиционна цел.

20.3. Съществени условия на договора с дружеството със специална инвестиционна цел, включително условията за прекратяване

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 17.05.2021 г. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, в качеството си на дружество със специална

инвестиционна цел на основание чл. 29, ал. 2 и ал. 4 от ЗДСИЦДС възлага, а „Кидат Груп“ ЕООД приема срещу възнаграждение да извършва необходимите строително-монтажни работи (СМР) на обектите (недвижими имоти – земя и сгради), притежавани от Емитента, включително, но не само:

- набавяне, издаване и получаване на всички документи, необходими за извършване на разрушителни дейности (на стари сгради в парцели – собственост на Емитента)
- започване, провеждане и приключване на строежа на нови сгради, извършване на всички строителни дейности;
- извършване на подобрения и преустройства в съществуващи сгради;
- въвеждане на имотите – собственост на Емитента в експлоатация;
- извършване на довършителни работи и подготовката им за отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажба.

Всички строително монтажни работи (СМР) ще се извършват от „Кидат Груп“ ЕООД при спазване на изискванията на българското законодателство и съответната техническа документация с осигурени от него строителни материали, техника и организация на строителството.

Договора е за неопределен срок и може да бъде прекратен от всяка от страните по взаимно съгласие, чрез отправяне на двумесечно писмено предизвестие. Договора може да бъде изменен и допълван само при предварително одобрение от Комисия за финансов надзор.

По силата на договор за извършване на дейности като трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС от 22.04.2021 г., „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ в качеството си на дружество със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦДС възлага, а „Буккипинг БК“ ЕООД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да осъществява счетоводно обслужване на Емитента, като извършва редовно и според изискванията за качеството на водене на счетоводството, визирани в Закона за счетоводството, следните дейности: 1) организиране формата на счетоводството на Емитента; 2) изготвяне на индивидуален сметкоплан; 3) редовно завеждане и поддържане на приходно-разходната документация, водене на счетоводните книги, изчисляване на работни заплати и дължимите хонорари, изготвяне на месечен баланс и отчет за приходите и разходите, изчисляване на амортизационните изчисления на активите на Емитента; 3) представяне на изготвения отчет за финансовото състояние на Емитента за защита и проверка данъчно-финансовите органи; извършване и оценка на активите и пасивите на Дружеството, както и инвентаризации. Договора е със срочност от 5 г. с опция за автоматично подновяване в случай че в двудневен срок след края му някоя от страните не отправи изрично искане за прекратяване. Договора може да бъде прекратен от всяка от страните, чрез отправяне на едномесечно писмено предизвестие.

Към датата на настоящия Проспект „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е сключило допълнителни споразумения за прекратяване на договорите със заменените обслужващи дружества Аква-3” ООД и „Перфект М“ ЕООД по взаимно съгласие между страните, без да са налице допълнителни плащания, претенции за неустойки и неуредени вземания.

21. ДАННИ ЗА ОЦЕНИТЕЛИТЕ НА ВЗЕМАНИЯТА ИЛИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

21.1. Имена на оценителите

Оценител на недвижимите имоти на Дружеството за 2020 г. е Александър Симеонов Александров, с адрес гр. София, ж.к. “Южен парк“, бл. 29, вх. Б, ат. 1.

Александър Симеонов Александров притежава следните сертификати за оценителска правоспособност:

- ✓ Сертификат № 810100174 /20.06.2011 г. за оценка на земеделски земи и трайни насаждения;
- ✓ Сертификат № 100101222 /14.12.2009 г. за оценка на недвижими имоти;

- ✓ Сертификат № 500100655 /08.09.2011 г. за оценка на търговски предприятия и вземания.

Оценител на недвижимите имоти на Дружеството за 2018 г. и 2019 г. е инж. Петър Ангелов Венков, с адрес гр. Хасково, ул. Светлина № 26.

Петър Ангелов Венков притежава следните сертификати за оценителска правоспособност:

- ✓ Сертификат № 100101575 / 14.12.2009 г. за оценка на Недвижими имоти;
- ✓ Сертификат № 500100524 / 14.12.2009 г. за оценка на търговски предприятия и вземания.
- ✓ Сертификат № 300100557 / 14.12.2009 г. за оценка на Машини и съоръжения;
- ✓ Сертификат № 1025/4/12.11.1996 г. за експерт-оценител на земеделски земи и трайни насаждения

21.2. Кратка информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите.

Оценителите на инвестиционните имоти, посочени в т. 18 от настоящия Документ, притежават необходимата професионална квалификация и опит за извършване на възложените им оценки и са вписани в публичният регистър на независимите оценители, воден от Камарата на независимите оценители в България.

От 2006 г. Александър Симеонов Александров притежава лиценз за оценка на недвижими имоти от Агенция за приватизация и Удостоверение за оценка на земеделски земи и трайни насаждения и развива дейност като оценител. От създаването на КНОБ през 2009 г., притежава сертификат за оценка на недвижими имоти, а от 2011 г. сертификат за оценител на търговски предприятия и вземания и земеделски земи и трайни насаждения. От 2008 г. е вписан в списъка на вещите лица, изготвящи оценки за нуждите на НАП, от 2010 година е вписан в списъка на вещите лица воден към Софийски градски съд, обнародван в ДВ, бр. 47/2010 г., от 2015 г. в списъка на вещите лица – оценители към Агенция по вписвания и от Януари 2019 г., в списъка на КФН с външни независими експерти за извършването на оценка на активи. От месец Декември 2019 г., притежава сертификат REV (Recognised European Valuer) от Европейската група на оценителските асоциации TEGoVA.

Инженер Петър Ангелов Венков притежава висше образование със специалност „Механизация на селското стопанство“ от Висшия институт по машиностроене, механизация и електрификация на селското стопанство (ВИММЕСС) в гр. Русе. Има дългогодишен стаж и необходимите сертификати за оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти, търговски предприятия и вземания, машини и съоръжения и земеделски земи и трайни насаждения и е вписан в списъка на специалистите, утвърдени за вещи лица от Комисията по чл. 401, ал. 1 от Закона за съдебната власт за съдебен район на Окръжен съд - Хасково и Административен съд-Хасково за 2021 г. /обн., ДВ Брой 25, 26.03.2021 г./.

22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

22.1. Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството.

Съгласно чл. 57 от Устава, максималният размер на разходите за управление на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар в рамките на една година не може да надхвърля 10 % (десет процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е до 10 000 000 (десет милиона) лева включително, и не може да надхвърля 7 % (седем процента) от стойността на активите по баланса, ако стойността на активите е над 10 000 000 (десет милиона) лева. Размерът на разходите за управление се начислява като процентно съотношение спрямо стойността на активите по баланса, включен в годишния финансов отчет на Дружеството за годината на начисляване на разходите.

22.2. Сумите или метода за определяне на възнагражденията на членовете на съвета на директорите и на обслужващите дружества.

През 2020 г. brutното годишно възнаграждение на членовете на СД е в размер на 26 268 лв., както следва:

Самир Мюмюнов Мутишев (изпълнителен директор и председател на СД) – 1 798 лв., месечно;

Сирма Илиева Атанасова (член на СД) – 200 лв., месечно;

Петя Бончева Иванова – 200 лв., месечно.

Сумите или методите за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества, всяко от тях явяващо се трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, са посочени по-долу:

1. Към „**Буккипинг БК**“ **ЕООД**, съгласно сключеният договор между страните от 22.04.2021 г., Емитентът се задължава да изплаща фиксирано месечно възнаграждение;

2. Към „**Кидат Груп**“ **ЕООД**, съгласно сключения договор между страните от 17.05.2021 г., за конкретните СМР се определя цени в диапазон съобразно текущите пазарни нива:

- за освежителни ремонти;
- за поддръжка;
- за строежи.

3. Към предходното обслужващо дружество „**Аква-3**“ **ООД** по силата на сключения договор конкретното възнаграждение на обслужващото дружество се определя допълнително с анекс, неразделна част от договора, като абсолютна сума според вида, спецификата и обема на извършените СМР. В случай на разваляне на договора, страните допълнително, с анекс договарят реда и начините за това, размера на предвидените неустойки и начина на заплащането им, както и случаите на освобождаване от отговорност за частично или пълно неизпълнение на задълженията си, ако изпълнението се дължи на обстоятелства, възникнали от непреодолима сила. За 2020 г. не е изплащано възнаграждение към „Аква-3“ **ООД**.

4. През отчетния период към предходното обслужващо дружество „**Перфект М**“ **ЕООД** за 2020 г. е заплатена сумата от 4 хил. лв. за счетоводно обслужване.

23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ*Показвани документи*

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

Устав на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ — в Дружеството на физически носител (на посочените по-долу адрес и телефон); на електронната страница на дружеството www.forucom-imoti.com; на електронната страница на Търговския регистър, водена към Агенция по вписвания (по партидата на Емитента) - www.portal.registryagency.bg;

Доклад на независимия одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството (www.forucom-imoti.com); в КФН на електронната страница (www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ (<http://basemarket.bg>);

Годишният одитиран финансов отчет за 2020 г., както и междинния финансов отчет на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ към 30.06.2021 г. — в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството (www.forucom-imoti.com); в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.basemarket.bg;

Регистрационен документ, като част от Проспект — в Дружеството на физически носител (на посочените в Документа адрес); след евентуалното одобрение на Проспекта – на електронната страница на дружеството www.forucom-imoti.com; в КФН на електронната страница www.fsc.bg; в БФБ на електронната страница www.bse-sofia.bg.

Договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, както и анексите към него са достъпни за преглед от обществеността на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87 (в електронен вариант на — на електронната страница на дружеството www.forucom-imoti.com); в „Тексим банк“ АД — банка-довереник на Емитента — на физически носител на адрес гр. София 1303, район „Възраждане“ бул. „Т. Александров“ № 117 (както и на интернет страницата на банката-довереник – <https://www.teximbank.bg/all/ip-teximbank>).

През периода на валидност на Проспекта Уставът на Емитента, всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, договорът за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, застрахователната полица и всякакви приложения към тях, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на Емитента, част от които е включена или посочена в Проспекта, както и историческата финансова информация на Емитента от последната финансова година, предхождаща публикуването на Проспекта могат да бъдат инспектирани на следните адреси:

Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Уебсайт на Емитента * Електронна поща: Лице за контакт:	„Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87 от 9.00 - 17.00 ч. +359 887 640 687 www.forucom-imoti.com contact@forucom-imoti.com Тони Ганчев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АВС ФИНАНС“ АД гр. София 1309 бул. „Тодор Александров“ № 117 от 9.00 - 17.00 ч. +359 2 816 43 70 info@abc-finance.eu Божидар Чанков

* информацията на уебсайта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващо „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



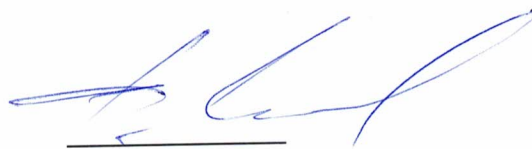
Самир Мюмюнов Мутишев
Изпълнителен директор
на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ



Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АВС Финанс“ АД, в качеството му на ИП на който е възложено изготвянето на проспект за допускане до търговия на емисия облигации на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

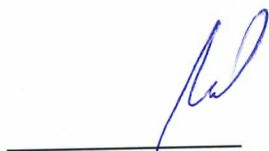


Божидар Чанков
Председател на Съвета на директорите
на „АВС Финанс“ АД



Филип Инджев
Изпълнителен директор
на „АВС Финанс“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си представляващи „ЗАД Армеец“ АД, в качеството му на Гарант по издадената от „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ облигационна емисия, с подписа си декларират, че Регистрационния документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.



Миролюб Иванов
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД



Константин Велев
Изпълнителен директор
„ЗАД Армеец“ АД