

"ТИЗ Инвест" АД

Отчет за изпълнение на задълженията по чл.100 е, ал.1, т.2, във връзка с чл.100 е, ал.2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа по емисия безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, обикновени облигации, с дата на емитиране 21.09.2023 г. с ISIN код BG2100027239, издадена от "ТИЗ Инвест" АД - гр. Пловдив.

1. ОТЧЕТ ЗА ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ СЪГЛАСНО ПОЕТИТЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Средствата от настоящата облигационна емисия в размер на 1 млн. евро(1 955 830 лв.) са използвани за авансово плащане по Предварителен договор от 14.09.2023 г. за покупко-продажба на дружествени дялове от търговско дружество, което предстои да бъде създадено. Съгласно предварителният договор, предметът на дейност на търговското дружество ще бъде: покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Съгласно предварителният договор, капиталът на търговското дружество ще бъде не по-малък от €1 000 000 (един милион евро), формиран чрез апорт на недвижими имоти. Срокът за сключване на окончателният договор е до една седмица от вписване на новоучреденото дружество в ТРРЮЛНЦ. Насрещната страна по предварителният договор е „Сиенит холдинг“ АД. Покупната цена е в размер на 1 млн. евро(1 955 830 лв.) лв. Заплатеният аванс по предварителният договор за покупка на дружествени дялове е в размер на 1 млн. евро(1 955 830 лв.). Преценката за придобиването е на ръководството на емитента, като не са използвани външни консултанти при вземане на решението за придобиване на съответните дружествени дялове.

2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 1 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, в полза на Довереника на облигационерите- ИП „Юг Маркет“ ЕАД е учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, гр. Пловдив с ЕИК 204703215:

Договорната ипотека, учредена в полза на Довереника на облигационерите- ИП „Юг Маркет“ ЕАД е върху следните недвижими имоти, собственост на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД:

1. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.510.809.3.23, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, общ. Пловдив, обл. Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР засягащо самостоятелния обект е със Заповед КД-14-16-2185 от 02.11.2010 г. на Началника на СГКК-Пловдив, с адрес на имота: гр. Пловдив, ул. „Рая“ No 6, бл. „В“, вх.„В“, ет. -1, обект: Магазин №2, УПИ LIII-413 жил. и общ. застрояване, кв. 2, по плана на Парк „Отдых и култура“ – юг гр. Пловдив, с разгърната застроена площ от 906.32 кв.м. ведно с 29.46% идеални части от общите части на сградата. Предназначение на обекта - търговска дейност.

2. Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.510.809.2.25, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, общ. Пловдив, обл. Пловдив, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР засягащо самостоятелния обект е от 15.12.2020 г., с адрес на имота: гр. Пловдив, ул. „Рая“ No 6, бл. „Б“, вх.„Б“, ет. -1, обект: Магазин №3 УПИ LII-413 жил. и общ. застрояване, кв. 2, по плана на Парк „Отдых и култура“ – юг гр. Пловдив, с разгърната застроена площ от 1 116.06 кв.м. ведно с 29.31% идеални части от общите части на сградата. Предназначение на обекта - търговска дейност.

На база направените изчисления, към 07.09.2023 г., пазарната стойност на обект в сграда с идентификатор 56784.510.809.3.23, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Рая“ No 6, бл. „В“, вх.„В“ УПИ LIII-413 жил. и общ. застрояване, кв. 2, по плана на Парк „Отдых и култура“ – юг гр. Пловдив, с разгърната застроена площ от 906.32 кв.м. ведно с 29.46% идеални части от общите части на сградата е 1 993 639 лева.

На база направените изчисления, към 07.09.2023 г., пазарната стойност на обект в

сграда с идентификатор 56784.510.809.2.25, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Рая“ No 6, бл. „Б“, вх. „Б“ УПИ LII-413 жил. и общ. застрояване, кв. 2, по плана на Парк „Отдых и култура“ – юг гр. Пловдив, с разгърнатата застроена площ от 1 116.06 кв.м. ведно с 29.31% идеални части от общите части на сградата е 2 206 311 лева.

3. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНИ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (по консолидиран счетоводен баланс, сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

Към 30.06.2024 г. стойността на показателя е 50.15%.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

Към 30.06.2024 г. стойността на показателя е 21.40.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Към 30.06.2024 г. стойността на показателя е 1.14

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обяви за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът/Обезпечаващата страна не впише ипотека върху недвижимите имоти в срока по чл. 13, ал.2 от договора с Довереникът на облигационерите.
- Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
- Емитентът/Обезпечаващата страна не изпълни задължението си за допълване на обезпечението до минималната стойност на обезпечението в 30-дневен срок от узнаване, респективно при получаване на уведомление от страна на Довереника, на обстоятелството за промяна в стойността на Обезпечението под Минималната стойност на обезпечението;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;
- неизпълнение на приета програма за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията.

Дружеството не е поело ангажимент да спазва други финансови съотношения, съгласно чл.100 б, ал.1, т.2 и ал.2 от ЗППЦК.

4. ОТЧЕТ ЗА СПАЗВАНЕ ЗАДЪЛЖЕНИЯТА КЪМ ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ СЪГЛАСНО УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 5.0 %, но не по-малко от 7.0 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

Облигационния заем е за период от 3 години.

За първият шестмесечен период с падеж 21.03.2024 г. е изчислена лихва в размер от 9.066 % (девет цяло нула шестдесет и шест процента) проста годишна лихва.

Датите на лихвените плащания са: 21.03.2024, 21.09.2024, 21.03.2025, 21.09.2025, 21.03.2026, 21.09.2026.

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Дължимите плащания по емисията в рамките на второто тримесечие са изплатени.

След датата на отчетния период облигацията е конвертирана в акции.

29.08.2024 г.

Изпълнителен директор.....

гр. Пловдив

/Емил Янков/