

"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 обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, обезпечени, неконвертируеми облигации, с дата на емитиране 14.08.2020 г. с ISIN код BG2100008205, издадена от "ТИЗ Инвест" АД - гр. Пловдив.

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

Нетните постъпления от облигационния заем в размер на 8 785хил. лв. са използвани съгласно целта на облигационната емисия и са предоставени като депозит на Сиенит Инвест АД, ЕИК 204703215, съгласно Договор за предоставяне на временна финансова помощ, при следните условия: лихва –фиксирана годишна лихва в размер на 6,5 % върху действително усвоената сума, която се дължи на 14-то число на всеки три месеца от предоставянето на първата заета сума; срок за връщане на сумата –14.08.2023 г., който срок е променен с анекс до 14.08.2025г.; други договорености -1)при просрочие на главницата, заемателят дължи на заемотателя като обезпечение наказателна лихва за забава в размер на 10 % върху просрочената сума за целия срок на забавата, като заемотателят си запазва правото да предявява претенции и други вреди от забавата.; 2)заемателят няма право без предварително писмено съгласие на заемотателя да променя правния си статут или да стартира процедура по ликвидация, както и да не се разпорежда и да не обременява с тежести съществени части от своите активи –над 20 % от общата стойност на активите, изчислена по всяко време от трите години на договора, съгласно последния изготвен годишен одитиран финансов отчет на заемателя, приет и одобрен от ОСА на дружеството, с една или няколко сделки през периода на действието на договора, които водят до този резултат, независимо от вида на сделките.

2. ОТЧЕТ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

За обезпечаване на всички вземания на облигационерите за главницата на облигационния заем, както и на вземанията върху тази сума за лихви, неустойки и разноски по облигационния заем, както и за обезпечаване на всички дължими суми от страна на Емитента по договора с банката довереник „Тексим банк“ АД, в това число възнаграждения, такси и др.в полза на Довереника на облигационерите и Обезпечен кредитор –„Тексим банк“ АД, са учредени:

1) договорна ипотека върху следните, собствени на Дружеството недвижими имоти, намиращи се в гр. Пловдив, а именно: самостоятелни обекти в Административно-търговска сграда, изградена на етап „груб строеж“, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, община Пловдив, одобрени със заповед РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота гр. Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител No36, със съответните им идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, както следва:

1.1. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.29 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и девет) с площ 705.53 кв.м.;

1.2. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.32 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, тридесет и две) с площ 17,22 кв.м.;

1.4. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.33 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, тридесет и три) с площ 46,48 кв.м.;

1.6. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.11 (петдесет и шест

хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, единадесет) с площ 258.52 кв.м.;

1.11. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.14 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, четиринадесет) с площ 404,12 кв.м.;

1.13. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.21 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и едно) с площ 393,05 кв.м.;

1.14. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.20 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет) с площ 180,12 кв.м.;

1.15. самостоятелен обект в сграда с идентификатор 56784.506.1324.1.18 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, осемнадесет) с площ 408,13 кв.м.;

2) първи по ред особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания към „Сиенит Инвест“ АД с ЕИК 204703215, произтичащи от Договор за предоставяне на временна финансова помощ от 14.08.2020 г., сключен между емитента „ТИЗ Инвест“ АД и „Сиенит Инвест“ АД, съгласно целта на облигационния заем. Договорът за особен залог е вписан в Централния регистър на особените залози със страни „ТИЗ Инвест“ АД като залогодател и „Тексим Банк“ АД като заложен кредитор съгласно договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“. Централният регистър на особените залози е публичен регистър и всеки, включително облигационерите от настоящата емисия, може да иска справка или издаване на удостоверение за липсата или наличието на вписано обстоятелство.

Към 30.09.2025 г. оценката на недвижимите имоти, представляващи обезпечение по облигационната емисия възлиза на 2 285 000 евро или 118 % от общата номинална остатъчна стойност на облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви, което превишава заложеният съгласно условията на облигационната емисия минимум в размер на 110%.

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 пасиви към активи по 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 30.09.2025 г. стойността на показателя е 72.05 %.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви (изчислен, като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви). 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 30.09.2025 г. стойността на показателя е 1.01

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.5.

Към 30.09.2025 г стойността на показателя е 2.346

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.

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, в случай че ЕМИТЕНТЪТ допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по емисията и същият не е предприел незабавни действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на облигационерите.

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

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4.50% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 3 години.

Първото лихвено плащане е дължимо след изтичане на 3 (три) месеца от датата на сключване на облигационния заем, а следващите лихвени плащания ще се извършват при изтичане на 3 (три) месеца от предходното.

Лихвените плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор облигации, съответно върху главницата, за отделните 3-месечни периоди, при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year).

Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри.

30.10.2025 г.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор.....

/Емил Янков/