

"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 21.05.2024 г. с ISIN код BG2100004246, издадена от "ТИЗ Инвест" АД - гр. Пловдив.

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

Всички средства от облигационния заем са предназначени за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; Придобиване на финансови инструменти и активи; Погасяване на падежиранли задължения и реструктуриране на текущи задължения на дружеството; Покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

Набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството в горепосочените направления, а именно:

Съгласно договор за заем от 22.05.2024 г. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД е предоставил 4 735 000,00 лв от средствата от облигационната емисия на „Си Индъстриъл“ ЕООД, който е дъщерно дружество на емитента. Заемът е необезпечен, с падеж 22.05.2025 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 8.0%. „Си Индъстриъл“ ЕООД от своя страна инвестира средствата в закупуване на недвижими имоти/земи/ в с. Скуtare, обл. Пловдив.

Част от средствата от облигационната емисия-110 000.00 лв. , са използвани за плащане на „Сиенит инвест“ АД по цесия от 28.12.2023 г. за прехвърляне на вземане 3 808 861,20 лв. на „Сиенит инвест“ АД от „Интерпорто България“ ЕООД към "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. От своя страна "ТИЗ ИНВЕСТ" АД продава вземанията си от „Интерпорто България“ ЕООД на несвързано с групата лице, като целта на продажбата е подобряване на ликвидността на Емитента. Тъй като продаденото вземане от „Интерпорто България“ ЕООД на несвързано с групата лице е платено изцяло за емитента и дъщерното му дружество не възникват рискове от осъществената сделка.

Съгласно договор за заем от 22.05.2024 г. "ТИЗ ИНВЕСТ" АД е предоставил 10 040.00 лв от средствата от облигационната емисия на „Интерпорто България“ ЕООД, който е дъщерно дружество на емитента. Заемът е необезпечен, с падеж 22.05.2025 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 8.5%. „Интерпорто България“ ЕООД от своя страна използва средствата за своите оперативни ликвидни нужди.

Нетният размер на постъпленията от емисията в "ТИЗ ИНВЕСТ" АД възлиза на 4 866 709.47 лв., от които са разходвани по описаните предназначения 4 855 040 лв. Останалите средства в размер на 11 669.47 лв. ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството по преценка на ръководството.

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 2 500 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, са учредени в полза на Довереника на облигационерите договорни ипотeki върху недвижими имоти, както следва:

1. Недвижим имот, собственост на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, с LEI код 894500GXVUC7MJKY9F75, дъщерно дружество на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 68134.1503.1006, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот гр. София, район Искър, с площ 4252 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 23,142,

квартал 1а, парцел VI - 23,142, кв.при съсед: 68134.1503.1007, 68134.1503.1008, 68134.1503.1108, 68134.1503.51., по плана на гр. София, местност НПЗ, „Искър-север“- I,II,III част, район „Искър“, област София.

Пазарната оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експертите на дружеството Валентин Димитров и Кирил Ничев - лицензирани от Агенцията за приватизация и сертифицирани от КНОБ. Към 25.09.2023г. Пазарната цена на УПИ с кадастрален идентификатор 68134.1503.1006 възлиза на общата стойност в размер на 4 729 500 лв./четири милиона седемстотин двадесет и девет хиляди и петстотин лева/, равняващи се на € 2 418 200 /два милиона четиристотин и осемнадесет хиляди и двеста евро/.

2. Недвижими имоти, собственост на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, а именно:

2.1.Поземлен имот с идентификатор 70010.34.363, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с.Стряма, местност ПЕРСЕЛИК, с площ 2911 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 034363, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.364, 70010.34.307, 70010.34.390, 70010.34.391.

2.2. Поземлен имот с идентификатор 70010.34.364, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с.Стряма, местност ПЕРСЕЛИК, с площ 2314 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 034364, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.365, 70010.34.307, 70010.34.3.

2.3. Поземлен имот с идентификатор 70010.34.365, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с.Стряма, местност ПЕРСЕЛИК, с площ 2358 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 034365, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.366, 70010.34.307, 70010.34.364.

2.4. Поземлен имот с идентификатор 70010.34.366, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с.Стряма, местност ПЕРСЕЛИК, с площ 2401 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 034366, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.367, 70010.34.327, 70010.34.307, 70010.34.365.

Пазарната оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - “ИМПАКТ ОЦЕНИТЕЛИ” ООД, гр. София. Дейностите по изготвянето на оценката са осъществени от експерт инж. Надя Ангелова Стефанова - сертифицирана от КНОБ. Към 11.06.2024г. пазарната цена на недвижимите имоти възлиза на общата стойност в размер на 687 500 лв. /шестстотин осемдесет и седем хиляди и петстотин лева/, равняващи се на € 351 500 /триста петдесет и една хиляди и петстотин евро/.

3.Недвижим имот, собственост на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, а именно:

Поземлен имот с идентификатор 70010.49.27, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с. Стряма, местност ДОНКОВИ ЛИВАДИ, с площ 20 001 кв. м., с трайно предназначение на територията – Земеделска, начин на трайно ползване: Нива, категория на земята: 4, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 049027, при съсед: 70010.49.26, 70010.49.45, 70010.49.44, 70010.49.23, 70010.49.22, 70010.49.28.

Пазарната оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - “АДВАНС

ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ” ООД, гр. София. Пазарната цена на УПИ с кадастрален идентификатор 70010.49.27 възлиза на общата стойност в размер на 627 400 лв./шестстотин двадесет и седем хиляди и четиристотин лева/, равняващи се на € 320 800 /триста и двадесет хиляди и осемстотин евро/.

След учредяване на всички обезпечения в полза на новия довереник на облигационерите-ИП “Юг маркет“ ЕАД Емитентът се задължава в срок от 30 дни от сключване на новите договори да представи на Обезпечения кредитор удостоверение за вписвания от Службата по вписванията в гр. Пловдив и в гр. София вписани молби-съгласия за заличаване на ипотеките, учредени в полза на предишния довереник на облигационерите-„Тексим банк“ АД, от които е видно, че Довереникът на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100004246 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти, няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица, освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия. Дружеството се задължава да поддържа емисията обезпечена с първа по ред ипотека върху недвижимите имоти с оценка от лицензиран оценител минимум 120% спрямо главницата и дължимите лихви по облигацията.

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 115847970, с LEI код 894500GXVUC7MJKY9F75 и е дъщерно дружество на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Основният пазар, на който е представен гарантът е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. През 2023 г. приходите от оперативна дейност на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД са в размер на 139 хил. лв., спрямо 42 хил. лв. за 2022 г. Загубата е в размер на 255 хил. лв., спрямо 162 хил. лв. за 2022 г., като и през двете години основните разходи на дружеството са за лихви. През януари 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на „Интерпорто България“ ЕООД за сумата от 300 хил. лв. Най-съществени рискове, характерни за лицето, гарантиращо ценните книжа са: рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; лихвен риск, инфлационен риск, кредитен риск, ликвиден риск, валутен риск.

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

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението пасиви към активи 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 30.09.2025 г. стойността на показателя е 64.23%.

Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на консолидирана база (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 1.75.

Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се разделя 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 0.5.

Към 30.09.2025 г. стойността на показателя е 1.83.

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.

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

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

Облигационният заем в размер на 2 500 000 евро е издаден от ТИЗ ИНВЕСТ АД на 21.05.2024 г. за срок от 36 месеца, считано от датата на издаване на емисията, с плаващ лихвен процент, равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3%, но общо не по-малко от 4% и не повече от 7.5% годишно, 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 три работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период е взета стойността на 6-месечния EURIBOR три работни дни преди емитирането на облигационния заем (16.05.2024 г.). В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Период на лихвено плащане: 6-месечен, с фиксирана дата на лихвените плащания.

Право на лихвено плащане имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери не по-късно от 1 /един/ работен ден преди датата на съответното плащане, съответно 3 /три/ работни дни преди датата на последното лихвено и амортизационно плащане, които съвпадат с датата на падеж на емисията.

„ТИЗ Инвест“ АД е заплатил всички дължими плащания към датата на настоящия отчет.

01.12.2025 г.

гр. Пловдив

Изпълнителен директор.....

/Емил Янков/