

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Настоящото резюме с дата 05.05.2020 г. следва да бъде възприемано като въведение към Проспект за допускането до търговия на регулиран пазар на емисия облигации с ISIN BG2100017198 на Емитента „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД, LEI код 254900SP9M660ZUP0021 и адрес гр. София, район р-н Възраждане, бул. „Александър Стамболийски“ No 84-86, бл. Бизнес център „Урбан Модел (Urban Model)“, ет. 12, уеб-сайт www.itfgroupbg.com.

Проспектът е одобрен от **Комисията за финансов надзор**, гр София, ул. Будапеща 16, тел. +359 2 940 49 99, e-mail: fsc@fsc.bg, (www.fsc.bg) с решение .

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Облигации следва да се основава на задълбочен прочит на целия Проспект. Инвеститорите следва да имат предвид, че цената на Предлаганите Облигации може да падне и те да загубят изцяло или частично стойността на инвестираната в тях сума.

Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето (включително негов превод), ако то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не предоставя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Всеки ищец-инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може, съгласно съответното национално законодателство, да поеме разностите за превод на Проспекта преди началото на съдебното производство.

РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е ЕМИТЕНТЪТ НА ПРЕДЛАГАНЕТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Емитентът на Предлаганите облигации е „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД - акционерно дружество, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ No 84-86, бл. Бизнес център „Урбан Модел (Urban Model)“, ет. 12 и LEI код 254900SP9M660ZUP0021.

Предметът на дейност на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД съгласно чл. 5 от Устава на Дружеството е: отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; финансов лизинг; гаранционни сделки: придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция.

„АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД е нишова финтех компания, специализиран в потребителско кредитиране. Бизнес моделът на компанията е фокусиран върху предлагането на бърз и лесен достъп до финансов ресурс на физически лица.

Компанията има създадени и успешно оперира два отделни бранда за потребителско кредитиране, които имат различни целеви клиентски групи и са структурирани като различни бизнес модели, а именно:

- Smile Credit – онлайн платформа за кредитиране;
- Get Cash – кредитиране през търговска мрежа от 10 офиса – 4 в София и 6 в големи градове на територията на България.

Двата бранда Smile Credit и Get Cash дават възможност на ITF да предлага гъвкав набор от кредитни продукти.

През 2019 г. Емитентът е отпуснал заеми за общо 10.7 млн. лв. Онлайн заемите под бранда Smile Credit заемат около 70% от портфейла на компанията края на 2019г., а останали 30% са офлайн заеми под бранда Get Cash. Оборътът на заемите Smile Credit е разпределен в два основни продукта - 52% от „Кредит до заплата“ със среден срок от 30 дни и 48% от „Кредит на вноски“ със среден срок от 6 месеца. Компанията работи активно към пренасочването на своите клиенти от краткия „Кредит на заплата“ към по-рентабилния „Кредит на вноски“. Средната брутна печалба на „Кредит на вноски“ е с около 40% по-висока от „Кредит до заплата“.

Средният разход за привличане на нов клиент /Customer acquisition cost, CAC/ е еднакъв за двата продукта, но поради по-големият оборот в продукта „Кредит до заплата“, той става значително по-скъп за компанията. Целта е в края на 2020 г. съотношението „Кредит на вноски“ спрямо „Кредит до заплата“ да е 70% на 30%, като към 31.03.2020 г. то вече е 65% към 35%.

„АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД се управлява от Съвет на директорите (СД), който е в състав от четирима членове:

- Филип Георгиев Добринов- Изпълнителен директор и член на СД;
- Светослав Юрий Ангелов - Изпълнителен директор и член на СД;
- Тома Ботев Томов - член на СД;
- Юрий Ангелов Ангелов - член на СД;

Бизнес адресът на управляващите е гр. София, бул. „Александър Стамболийски“ No 84-86, бл. Бизнес център „Урбан Модел (Urban Model)“, ет. 12.

„Аби капитал“ ЕООД притежава 71.88% от акциите с право на глас в капитала на Дружеството и по този начин упражнява пряк контрол над Емитента. Изпълнителният директор на Емитента Светослав Ангелов в качеството си на лице, едноличен собственик на капитала на „Аби капитал“ ЕООД, упражнява непряк контрол върху „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД.

Одитор на финансовите отчети на Дружеството за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Златка Капинкова, с бизнес адрес: гр. София, ул. "Иван Багрянов" № 19, вх.А, ет.2, ап.1, регистриран одитор № 0756/2012 и член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

КАКВА Е ОСНОВНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЕМИТЕНТА?

Отчет за доходите	2019	2018	2017
Оперативна печалба/загуба	925	730	514
Счетоводен баланс	2019	2018	2017
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	5 820	3 755	2 173
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	3.13	1.98	3.21
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	3.84	1.89	1.09
Коефициент на лихвено покритие (оперативен доход/разход за лихви)	2.01	2.27	2.75
Отчет за паричните потоци	2019	2018	2017
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-940	-1 084	-974
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-
Нетни парични потоци от финансова дейност	4 694	-91	44

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?

ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ УСПЕЕ ДА ПЛАТИ ПО СВОИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ. При негативна ситуация, свързана с намалени плащания от клиентите си или вследствие на увеличени разходи, Дружеството може да не бъде в състояние да посрещне безпроблемно всички свои задължения на техния падеж или може да е в състояние да го направи само с цената на драстично по-високи разходи. Възможно е, вследствие на влошаване на икономическите условия и/или липса на ликвидност във финансовата система, Дружеството да не успее да подновява и обслужва заемите си в срок. В краен случай това би могло да доведе до нарушаване на заложените условия по тези заеми, включително тези за спазване на определени финансови съотношения и cross default. В тази хипотеза може да се стигне до искане за предсрочно погасяване на някои или всички непогасени задължения, което може да постави под въпрос съществуването на Дружеството като действащо предприятие.

ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ УСПЕЕ ДА СЪБЕРЕ ВЗЕМАНИЯТА СИ ОТ КЛИЕНТИ ИЗЦЯЛО И В СРОК. Сред основните рискове за Дружеството е неговите клиенти да не бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми (кредитен риск). Такова влошаване на кредитоспособността на клиентите на Дружеството, може да бъде обусловено например от социално-икономически или специфични за клиента фактори, свързани с икономическата ситуация в момента. Така в случай на забавяне на икономиката или рецесия, процентът на редовните плащания по кредитите ще намалее, а нивата на обезценка ще се повишат значително. Намаляването на кредитоспособността и повишените нива на обезценка влияят на рентабилността, броя на клиентите, покриващи изискванията за вземане на нови заеми, и ангажираността на служителите и агентите и в крайна сметка биха могли да окажат съществено неблагоприятно въздействие върху бизнеса, приходите и финансовото състояние на Дружеството.

ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО Е КОНЦЕНТРИРАНА В ЕДИН СЕКТОР И Е ЗАВИСИМА ОТ НЕГОВОТО ПРЕДСТАВЯНЕ. Дейността на Дружеството е фокусирана почти изцяло в небанковия финансов сектор и по-специално в областта на бързите кредити. Това позволява трупането на значителна експертиза и ефективност чрез икономии от мащаба, но ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на сектора. В случай че небанковият финансов сектор се представя неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА. Дружеството осъществява дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от местни компании, така и от компании с международно присъствие, както офлайн, така и онлайн. Освен независимите компании, банкните и лизинговите компании също създават свои подразделения за потребителско кредитиране. Ако някои от тези конкуренти работят при по-ниски оперативни или финансови разходи, те могат да предложат по-благоприятни условия за клиентите и/или по-подходящи продукти за клиентите и по този начин да принудят Дружеството също да преразгледа условията си, което ще доведе до влошаване на резултатите му. Увеличаването на конкуренцията може да намали пазарния дял, да доведе до увеличаване на разходите за привличане и задържане на клиенти, намаляване на отпускните кредити, по-голям натиск върху разходите на Дружеството за персонал, по-ниски приходи и по-ниска рентабилност.

ПРИЛАГАНИТЕ МЕТОДИ ЗА АНАЛИЗ НА КЛИЕНТИТЕ МОГАТ ДА СЕ ОКАЖАТ НЕЕФЕКТИВНИ. Правилната оценка на кредитоспособността на клиентите на Дружеството е от ключово значение за неговата рентабилност и платежоспособност. Въпреки множеството предварителни тестове и оценки и въпреки дългогодишния опит на Дружеството, използваните методи и анализи могат да се окажат неефективни и оценката на кредитоспособността на клиентите да е неправилна. Всичко това може съществено и неблагоприятно да повлияят на резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

ИНТЕНЗИВНА РЕГУЛАЦИЯ. Небанковият финансов сектор, особено в частта му бързи потребителски кредити, е силно регулиран както на национално, така и на европейско ниво. Това от една страна позволява по-голяма защита за крайният потребител на този вид продукти. От друга страна, прекомерната регулация намалява конкурентоспособността на участниците в сектора спрямо нововъзникващи и слабо регулирани или изцяло неурегулирани бизнес модели и организации. Общия годишен размер на разходите (ГПР) по отношение на потребителските заеми, отпускани от Дружеството, е по-висок, отколкото при заемите, предоставяни от търговските банки, което отразява по-високия риск при отпускане на този кредити. Въпреки това, под натиск на различни политически, лобистки и обществени групи, е възможно чрез законови или подзаконови регулации, да бъдат наложени нови или допълнителни ограничения върху размера на лихвените проценти, общите разходи по кредита, ГПР или други видове ограничения на разходите по кредита. Това може да доведе до сериозен спад на приходите на участниците във сектора, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

РИСК ОТ СРИВ В ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО ТЕХНОЛОГИИ. Способността на Дружеството да проучва и следи текущото състояние на клиентите и вземанията си от тях, да поддържа вътрешен финансов и оперативен контрол, да следи и управлява рисковите си експозиции, както и да осигурява висококачествено обслужване на клиентите си зависи от непрекъснатата и ефективна работа на неговите

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

информационни и комуникационни системи и тяхната безпроблемна работа, включително в извънредни ситуации. Възможен е срив в дейността на тези системи в резултат от неадекватни вътрешни контролни процеси и системи за защита, човешка грешка, измама или външни събития, които прекъсват нормалните бизнес операции. Еwentуалното прекъсване или отказът на информационните и други системи на Дружеството може да наруши способността му да предоставя ефективно услугите си, да навреди на репутацията му, включително върху способността му да събира вноските от клиенти, да привлича нови и да задържа съществуващи клиенти. Освен това, еwentуалната загуба на дадена клиентска база данни би довела до значителни разходи на време и средства за възстановяването ѝ, което би имало съществен неблагоприятен ефект върху дейността и финансовото състояние на Дружеството.

ПРИВЛИЧАНЕТО И ЗАДЪРЖАНЕТО НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ Е ПРЕДИЗВИКАТЕЛСТВО. Загубата на ключов персонал или на значителен брой таланти служители, както и невъзможността за привличане, задържане и мотивиране на агенти, оперативни мениджъри и служители, необходими за продължаване и разширяване на дейността на Дружеството, може да има съществено неблагоприятно въздействие върху неговия бизнес, перспективите за растеж, резултатите от операциите и финансовото състояние.

ОПЕРАТИВЕН РИСК. Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, административни или деловодни грешки, нарушения на дейността, измами, неразрешени транзакции и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и репутацията на Емитента, а оттам - и върху резултатите от дейността му.

ЕФЕКТИ ОТ ПАНДЕМИЯТА ОТ COVID 19 И СВЪРЗАНАТА С НЕГО ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА. В настоящия момент в почти всички региони на света е широко разпространена глобалната пандемия от тежък остър респираторен синдром COVID-19, причинен от коронавируса SARS-CoV-2. Продължаващата пандемия на COVID-19 може да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството. Първо, разпространението на заболяването сред служителите на Дружеството, както и всяка карантина, засягаща служителите, може да намали възможността те да изпълняват своята работа. Второ, еwentуални заразявания или карантини ще засегнат възможността клиентите на Дружеството да извършат операции в неговите офиси, което ще повлияе неблагоприятно върху отпускането на кредити офлайн. Не на последно място, еwentуални заразявания или карантини ще повлияят върху способността на клиентите да връщат заемите си, ако в резултат на това доходите на домакинството им са значително намалени.

В допълнение към горното, дейността на Дружеството ще бъде повлияна негативно от по-широката макроикономическа ефект на продължаващата пандемия на COVID-19. Влошаването на икономическите условия в световен мащаб и в България, вероятно ще доведе до спад в доверието на бизнеса и потребителите, много по-висока безработица, спад на располагаемия доход на домакинствата, намаление на стойността на реалните и финансовите активи и нарастване на неплащанията и междуфирмената задлъжнялост. От друга страна, активните правителствени мерки за ограничаване на икономическите и социални щети от пандемията могат да доведат до законови изисквания за неначисление на лихви и други компоненти на оскъпяването при закъснение на плащане от страна на клиент или дори до налагане на временен мораториум върху плащанията на лихви и главници по кредити.

Горепосочените фактори могат да окажат съществено и неблагоприятно влияние върху оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите на Дружеството. При все това точният характер на всички рискове и несигурности, с които Дружеството ще се сблъска в резултат на глобалната криза не може да се предвиди точно и много от тези рискове са извън неговия контрол.

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Основните характеристики и условия на Предлаганите облигации са представени по-долу:

ЕМИТЕНТ	„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД
Размер на емисията	5 000 000 (пет милиона) лева
Вид облигации	Първи по ред, обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвентуиреми, свободно прехвърляеми, обезпечени
Брой облигации	5 000 (пет хиляди) броя
Номинална стойност	1 000 (хиляда) лева
Емисионна стойност	1 000 (хиляда) лева
Срок (Матуритет)	7 години (84 месеца) от датата на издаване
Дата на издаване	15 ноември 2019 г.
Купон	10% фиксирана лихва
Лихвени плащания	Шестмесечни лихвени плащания
Конвенция	ISMA Actual/Actuals (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината)
Гратисен период за лихвата	Няма
Дати на лихвените плащания	15.05.2020г., 15.11.2020г., 15.05.2021г., 15.11.2021г., 15.05.2022г., 15.11.2022г., 15.05.2023г., 15.11.2023г., 15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г., 15.11.2026г.
Изплащане на главницата	На 10 /десет/ равни вноски от 500 000 лв. всяка една, представляваща 5% амортизационен коефициент на главницата, заедно с последните 10 /десет/ лихвени плащания, а именно на 15.05.2022г., 15.11.2022г., 15.05.2023г., 15.11.2023г., 15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г., 15.11.2026г.

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

Агент по плащанията	„Централен депозитар“ АД
Усвояване	След приключване на подписката, паричните средства по набирателната сметка са прехвърлени в специално създадена за целта на емисията ескроу сметка при „Уникредит Булбанк“. Освобождаването на средства от нея е на база на осигуреното от Емитента обезпечение, така че в нито един момент размерът на обезпечението на усвоената сума да не пада под лимита от 125%.
Обезпечение	<ol style="list-style-type: none"> 1) Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. «Вилна зона Симеоново север», район Витоша, с адрес: гр. София, ул. "Симеоновско шосе" № 198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м. Имотът е собственост на Светослав Юрий Ангелов – изпълнителен директор и основен акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД. 2) Първа по ред договорна ипотека върху Офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. "Света гора" №42, с РЗП на двете нива от 131.11 кв. м., състоящ се на първо ниво /ниво терен/ от приемна, кухня-бокс, стая за почивка, баня с тоалетна и входно антре, а на второ ниво от два кабинета, баня с тоалетна и два балкона, ведно с мазе №8 с площ от 6,06 кв. м., както и 8.16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 23.63 кв. м. и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ XVII-628, кв.133а по плана на кв. "Лозенец – III част". Имотът е собственост на „Гео-Импорт-Експорт“ ЕООД, дружество с едноличен собственик Георги Добринов - баща на изпълнителния директор и акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД Филип Добринов. 3) Първи по ред особен залог върху съвкупност от вземания по договори за заеми на физически и юридически лица. Общият размер на Пула от вземания към датата на вписването на залога в ЦРОЗ се изчислява на основата на размера на непогасените суми по договорите за заеми, включени в Пула. Като обезпечение могат да служат вземания по кредити, които са класифицирани като редовни на база счетоводната политика на Емитента. В случай, че дадено вземане бъде погасено или бъде класифицирано като загуба, Емитентът е длъжен да ги замени с нови редовни вземания най-късно до 10 число на следващия месец, съответно да впише промените в Пула от вземания, вписан като обезпечение в ЦРОЗ. В случай, че предложените от Емитента вземания не отговарят на изискванията и/или техния размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по емисията, Довереникът изисква от Емитента незабавно да осигури липсващото обезпечение. Размерът на заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 125% от стойността на вземанията по остатъчната главница на облигационния заем минус стойността на наличната сума по ескроу сметката и минус стойността на недвижимото имущество заложено като обезпечение на настоящата емисия; 4) Първи по ред залог на всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „Ай Ти Еф Груп“ АД в „Изипей“ АД, както и всички останали настоящи и бъдещи вземания по настоящи и бъдещи платежни сметки на Емитента в платежни институции на територията на Република България. 5) Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по т. 1) и т. 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите, по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Довереника – „ЕЛАНА трейдинг“ АД.
Довереник на облигационерите	„ЕЛАНА трейдинг“ АД
Опции за обратно изкупуване от страна на Облигационерите	При Промяна в Контрола всеки облигационер има правото да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа на цена равна на 100% от неамортизираната главница плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сетълмент на Пут опцията /Пут опция „Контрол“/.
/Пут-опция/	При неприемане на облигациите за търговия на регулиран пазар до 6 (шест) месеца от датата на емитирането им, всеки облигационер има право да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа по емисионна стойност /Пут опция „Листване“/.
Опция за обратно изкупуване от страна на Емитента	Емитентът има право да изкупи обратно облигациите <i>/Кол опция/</i> на следните фиксирани дати:
/Кол опция/	<ol style="list-style-type: none"> 1. На датата на 10-то лихвено плащане /15 ноември 2024/ на цена от 105% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2024 2. На датата на 11-то лихвено плащане /15 май 2025/ на цена от 104% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2025 3. На датата на 12-то лихвено плащане /15 ноември 2025/ на цена 103% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2025 4. На датата на 13-то лихвено плащане /15 май 2026/ на цена 101% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2026
Вид на предлагането	Допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа
Законодателство	Българско

Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Облигациите материализират безусловни задължения на Емитента за изплащане на получения заем и лихвите по него. Основните права на облигационерите, както следва са: право на вземане върху главницата; право на лихва; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите, като всяка облигация дава право на един глас; право да избират или да бъдат избрани за представители на Общото събрание на облигационерите по чл. 209 от ТЗ; право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия; право на информация; право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК; право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника на облигационерите.

Вземанията на кредиторите по облигационния заем са обезпечени с ипотека и особен залог по реда на Закона за особените залози. Съгласно чл. 722, ал. 1, т. 1 от Търговския закон това са вземания от първи клас. Кредиторите от този клас получават плащане веднага от получената сума при реализацията на обезпечението. При недостиг на сумата от реализираното обезпечение кредиторът продължава своето участие в разпределението като кредитор с необезпечено вземане. Съгласно чл. 722, ал. 1, т. 8 кредиторите с необезпечени вземания се удовлетворяват след: вземанията, заради които се упражнява право на задържане; разноски по несъстоятелността; вземания от трудови правоотношения; издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; публичноправни вземания; вземания, възникнали след датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

Присвоеният международен идентификационен номер на емисията (ISIN) ценни книжа е BG2100017198.

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други необезпечени кредитори.

Облигациите от настоящата емисия са безналични и поименни. Воденето на регистъра на облигационерите и съхраняването на ценните книжа от настоящата емисия се извършва от „Централен Депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Три уши” № 6, ет.4.

Облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им. Прехвърлянето на облигациите има действие от регистрацията в ЦД. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в ЦД облигации, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов.

КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ?

Непосредствено след потвърждението на Проспекта от КФН, Емитентът ще подаде заявление до БФБ за приемане на облигациите за борсова търговия. Последната може да започне на определената от Съвета на директорите на БФБ дата.

Освен на БФБ, Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на облигациите за търговия на други регулирани пазари, на пазари на трети държави, на пазари за растеж на МСП или МСТ, освен БФБ.

Към датата на този Документ, ценни книжа на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД от същия или друг клас, не се търгуват на регулиран пазар на ценни книжа.

ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА?

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по остатъчната главница на облигационния заем, Емитентът е учредил следните обезпечения:

1. Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. «Вилна зона Симеоново север», район Витоша, с адрес: гр. София, ул. „Симеоновско шосе” № 198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м.

Договорната ипотека (Нотариален акт №61, том №XVIII, рег. № 34958, дело №2955/2019 г.) е учредена на 23.12.2019 г. от Светослав Юрий Ангелов като собственик на недвижими имот и ипотекарен длъжник в полза на „ЕЛАНА трейдинг“ като ипотекарен кредитор съгласно Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 12.11.2019 г.

Договорната ипотека е сключена на основание на чл. 100з, ал.1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 205, ал. 4 от ТЗ, за обезпечаването на всички вземания на облигационерите от Емитента, които са възникнали по силата на издадените и регистрирани в ЦД облигации с ISIN код BG21000119, в това число на вземанията на облигационерите за главници и лихви, както и за всички акцесорни и/или свързани с вземанията на облигационерите за главници и лихви допълнителни вземания на облигационерите, като вземания за лихви (договорни, наказателни и законови), неустойки, комисионни, такси и разноски по събирането, до окончателното им изплащане, и е в размер на сумата до 1,463 хил. лв. В случай на неизпълнение и предсрочна изискуемост, ипотекарният длъжник „ЕЛАНА трейдинг“, в качеството си на Довереник на облигационерите има право да събере цялото вземане на облигационерите от Емитента до сумата в размер на 1,463 хил. лв. чрез продажба по законоустановения ред недвижимия имот предмет на договорната ипотека.

Светослав Юрий Ангелов е изпълнителен директор и мажоритарен акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД.

Съгласно чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК първоначалната пазарна оценка на имота е направена на 05.06.2019 г. от „Явлена - Импакт“ ООД и възлиза на 1 463 000 лв. Последната пазарна оценка на имота е направена на 09.04.2020 г. от „Импакт оценители“ ООД, за да послужи на „ЕЛАНА трейдинг“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите и възлиза на 1 463 000 лв.

2. Първа по ред договорна ипотека върху Офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. “Света гора” №42, с РЗП на двете нива от 131.11 кв. м., състоящ се на първо ниво /ниво терен/ от приемна, кухня-бокс, стая за почивка, баня с тоалетна и входно антре, а на второ ниво от два кабинета, баня с тоалетна и два балкона, ведно с мазе №8 с площ от 6,06 кв. м., както и 8.16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 23.63 кв. м. и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ XVII-628, кв.133а по плана на кв. “Лозенец – III част”.

Договорната ипотека (Нотариален акт № 19, том № I, рег. № 3059, дел № 153/2020 г.) е учредена на 14.02.2020 г. от „Гео Импорт Експорт“ ЕООД като ипотекарен длъжник и собственик на имота в полза на „ЕЛАНА трейдинг“ като ипотекарен кредитор съгласно Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 12.11.2019 г.

Договорната ипотека е сключена на основание на чл. 100з, ал.1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 205, ал. 4 от ТЗ, за обезпечаването на всички вземания на облигационерите от Емитента, които са възникнали по силата на издадените и регистрирани в ЦД облигации с ISIN код

BG21000119, в това число на вземанията на облигационерите за главници и лихви, както и за всички аксесорни и/или свързани с вземанията на облигационерите за главници и лихви допълнителни вземания на облигационерите, като вземания за лихви (договорни, наказателни и законови), неустойки, комисионни, такси и разноски по събирането, до окончателното им изплащане, и е в размер на сумата до 482 хил. лв. В случай на неизпълнение и предсрочна изискуемост, ипотекарният длъжник „ЕЛАНА трейдинг“, в качеството си на Довереник на облигационерите има право да събере цялото вземане на облигационерите от Емитента до сумата в размер на 482 хил. лв. чрез продажба по законоустановения ред недвижимия имот предмет на договорната ипотека.

„Гео-Импорт-Експорт“ ЕООД е дружество с едноличен собственик Георги Добринов - баща на изпълнителния директор и акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД Филип Добринов.

Съгласно чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК първоначалната пазарна оценка на имота е направена на 05.06.2019 г. от „Явлена - Импакт“ ООД и възлиза на 482 120 лв. Последната пазарна оценка на имота е направена на 02.04.2020 г. от „Импакт оценители“ ООД, за да послужи на „ЕЛАНА трейдинг“ в качеството ѝ на Довереник на облигационерите и възлиза на 484 100 лв.

3. Първи по ред особен залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за заеми на физически и юридически лица, които вземания са класифицирани като редовни съгласно Предложението за записване на корпоративни облигации от 11.11. 2019 г.

Договорът за особен залог с прилежащо към него Приложение №1, представляващо списък на индивидуализираните вземания, представляващи заложеното имущество, е вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) на 28.11.2019 г. със страни „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД като залогодател и „ЕЛАНА Трейдинг“ като заложения кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереника на облигационерите. Приложение №1 е актуализирано с Анекс 1 от 12.12.2019г., Анекс 2 от 24.01.2020г., Анекс 4 от 25.02.2020г., Анекс 5 от 12.03.2020 г., Анекс 6 от 27.03.2020 г. и Анекс 7 от 22.04.2020 г. и е вписано в ЦРОЗ съответно на 17.12.2019г., 28.01.2020 г., 28.02.2020г., 17.03.2020г. 01.04.2020г. и 23.04.2020 г.

Договорът за особен залог е анексиран с Анекс 3 от 20.02.2020 г. , когато е прецизиран текста на уведомлението, което Залогодателят следва да направи към длъжниците по нововъзникнали вземания след сключването и вписването на Договора за особен залог чрез клауза в индивидуалните договори за предоставяне на кредити на трети лица. Анекс 3, съответно съдържащите се в него обстоятелства не е вписан в ЦРОЗ защото промяната на текста за уведомяване на кредитополучателите не е обстоятелство, което подлежи на вписване или обявяване в ЦРОЗ съгласно изискванията на чл. 26 от Закона за особените залози.

Съгласно чл. 5.1 от Договора в случай, че Залогодателят не изпълни което и да е от своите задължения от настоящия Договор или от Договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ или от условията на облигационния заем, Заложният кредитор има право да обяви Обезпечените вземания за предсрочно изцяло или частично изискуеми и да се удовлетвори от Заложеното имущество

4. Първи по ред особен залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ в „Изипей“ АД, както и вземанията по всички останали настоящи и бъдещи сметки на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД в платежни институции на територията на Република България.

Договорът за особен залог е вписан в ЦРОЗ на 17.03.2020 г. със страни „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД като залогодател и „ЕЛАНА Трейдинг“ като заложения кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереника на облигационерите. Съгласно чл. 5.1 от Договора в случай, че Залогодателят не изпълни което и да е от своите задължения от настоящия Договор след предоставяне на 14 (четинадесет) дневен срок за доброволно изпълнение или при неизпълнение на задължения съгласно сроковете и условията на Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ или от условията на облигационния заем, Заложният кредитор има право, да обяви Обезпечените вземания за предсрочно изцяло или частично изискуеми и да се удовлетвори от Заложеното имущество.

5. Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по подточки 1) и 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени в следващия параграф и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде Довереника. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на Довереника до размера на непогасената част от облигационната емисия, намалена със салдото по ескроу-сметката, изчислявано въз основа на предоставено удостоверение от ЦД за размера на непогасената главница от емисията и удостоверение от Банката по ескроу сметката за салдото по ескроу сметката. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от Довереника.

Застрахователната полица покрива най-малкото следните рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение от природно бедствие, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, действие на подпочвени води, свличане и срутване на земни пластове, градушка, падане на лавина; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, удар от пътно превозно средство или животно; Земетресение; Вандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия.

На 11.12.2019 г., „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД като застраховател, е сключил валидна застрахователна полица на сградите обект на обезпечение на настоящата емисия облигации за посочените в горния параграф рискове със Застрахователно акционерно дружество „Алианц България“ АД за обща застрахователна сума от 990 529 (деветстотин и деветдесет хиляди петстотин и двадесет и девет) евро.

Лицата, предоставили обезпечението, се задължават да подновяват полицата при изтичане на срока и да заплащат всички застрахователни премии и други разходи във връзка със застраховката в срок и пълен размер, съгласно условията на застраховката, както и да предоставят на Довереника оригинал на застрахователната полица.

Обхватът на обезпечението съгласно Предложението за записване на корпоративните облигации от 11.11.2019г. и текущия Проспект е в размер на 125% от размера на остатъчната главница на облигационния заем минус наличната сума по ескроу сметката.

Към датата на настоящия Документ, Емитентът е усвоил изцяло набраните 5,000 хил. лв. по емисията. Към същата дата няма налична по ескроу сметката в „Уникредит Булбанк“ сума.

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

Към същата дата Емитентът има надлежно вписано обезпечение под формата на договорни ипотечи на два недвижими имота и залог на вземания за общата сума от 6 777 хил. лв. , което представлява 135.54% от усвоената главница по облигационния заем.

Две лице представляват трета страна поела ролята на гарант по настоящото задължение на Емитента. Те поемат тази роля чрез Договорна ипотека на притежавани от тях недвижими имоти.

Първото лице е Светослав Ангелов, мажоритарен акционер и изпълнителен директор на „АЙ ТИ ЕФ Груп“, съгласно договорната ипотека описана в т. 7.2., подточка 1. от настоящия Документ.

Второто лице е „Гео импорт експорт“ ЕООД, собственост на Георги Добринов, баща на Филип Добринов, изпълнителен директор и акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД. „Гео импорт експорт“ ЕООД не развива дейност.

Страните, поели ролята на гарант по настоящата емисия не притежават право на вето в промяната на правата на притежателите на облигации. В същото време дотолкова, до колкото лицата предоставили обезпечението от двата недвижими имота са пряко или косвено свързани с акционерите и ръководството на Емитента, след да се има предвид че могат да окажат влияние върху предложение за промяна в правата на облигационерите.

КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТЕ ОБЛИГАЦИИ?

ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ. Облигациите са сложни финансови инструменти. Потенциалният инвеститор следва да инвестира в облигации само ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние. Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай.

ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ ПЛАТИ ГЛАВНИЦАТА И/ИЛИ ЛИХВИТЕ ПО ОБЛИГАЦИИТЕ. Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите зависи от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори, включително възможността на клиентите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ да обслужват редовно плащанията по отпуснатите им заеми, стратегията на Дружеството за устойчиво разрастване на кредитния портфейл и способността му да прилага адекватен анализ на платежоспособни кредитополучатели си.

НЕ Е СИГУРНО, ЧЕ ЩЕ ИМА ДОСТАТЪЧНО ЛИКВИДЕН ПАЗАР ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ. Облигациите са емитирани при условията на частно пласиране. Няма сигурност, че след допускането им за търговия на БФБ ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че номиналната/емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсата. Облигациите могат да имат по-ограничен вторичен пазар и по-голяма променливост на цената, в сравнение с други ценни книжа. Ако не се създаде и няма активен борсов пазар за облигациите, пазарната цена и ликвидността им могат да бъдат неблагоприятно засегнати.

ОБЛИГАЦИИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЕНИ ПО ЖЕЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА Облигациите са емитирани с възможност от страна на Емитента да ги изкупи обратно на определени дати преди падежа им и за определена цена. Ако Емитентът се възползва от това свое право, инвеститорите биха загубили потенциален доход спрямо доходността ако притежават книжата до падеж. Освен това инвеститорите може да не могат да реинвестират средствата получени от тях при изкупуването на лихви по-високи от лихвата по облигациите, а по-скоро да ги реинвестират на по-ниски лихвени нива.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА УЧАСТВАМ В ПРЕДЛАГАНЕТО?

Настоящото предлагане няма за цел набиране на финансов ресурс и по своята същност не е първично публично предлагане. Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД има за цел допускане на издадените чрез частно предлагане облигации на Дружеството до търговия на БФБ.

Цената, на която „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД ще заяви облигациите от настоящата емисия за въвеждане за търговия на БФБ, ще е номиналната стойност на една облигация, а именно 1 000 лева за 1 бр. облигация.

След допускане на облигациите за търговия на БФБ всеки облигационер може да предложи притежаваните от него облигации за продажба чрез инвестиционен посредник, както и всеки инвеститор може да подаде поръчка „купува“ за облигации на Дружеството. Параметрите на сделките (цена и брой облигации) ще зависят изцяло от желанието на продавачите и купувачите.

Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента или Мениджъра. За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с облигации на регулиран пазар, в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на БФБ и ЦД).

ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД има за цел допускане на издадените чрез частно предлагане облигации на Дружеството до търговия на БФБ.

Настоящото предлагане няма за цел набиране на финансов ресурс и по своята същност не е първично публично предлагане. Съответно, „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД не очаква да получи постъпления от допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар.

Акционерите и Съветът на Директорите желаят облигациите на Дружеството да се търгуват публично с цел спазване на заложения в подписката за частно предлагане ангажимент за листването им, осигуряване на достъп на широк кръг инвеститори до тях, възможност за формиране на пазарна борсова цена за облигациите.

Към датата на настоящия Документ между Дружеството и Мениджъра е сключен договор за консултантски услуги, възнаграждението по който зависи от допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации.

„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД - Резюме

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД, с подписите си декларираат, че Резюмето отговаря на изискванията на закона.

ЗА „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД:



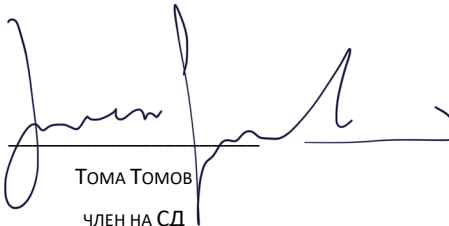
СВЕТОСЛАВ АНГЕЛОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



ФИЛИП ДОБРИНОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



ЮРИЙ АНГЕЛОВ
ЧЛЕН НА СД



ТОМА ТОМОВ
ЧЛЕН НА СД

ЗА „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



МОМЧИЛ ТИКОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР