

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, КОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
Брой на листваните ценни книжа:	1000 (хиляда)
Номинална стойност на 1 облигация:	1000 (хиляда) ЕВРО

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНOST. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

01 Март 2024 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	“ТИЗ ИНВЕСТ” АД	
	Адрес	гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9
	Телефон	+359 32 600 190
	Ел. поща	altanova@greenpropertybg.com
	Web	www.bssad.bg
	Лице за контакт	Венцислава Благоева Алтънова
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД	
	Адрес	гр. Пловдив, ул. “Колю Фичето” № 7А
	Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402
	Ел. поща	office@ugmarket.com
	Web	https://ugmarket.com
	Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (www.bssad.bg) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

След одобрението на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта (Договора с довереника на облигационерите с всички приложения към него, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта) ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на специализираната финансова медия - Инфосток www.infostock.bg, Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор www.fsc.bg.

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	7
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	7
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	7
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	9
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	13
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	13
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	22
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	27
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	31
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	31
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	32
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	32
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	32
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	33
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	33
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	33
4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	33
4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	33
4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА	33
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	33
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	34
4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	34
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	34
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	34
5.1. Основни дейности	34
5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ	36
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	36
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	40

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	40
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	41
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	41
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	41
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	41
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	42
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	43
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	43
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху ЕМИТЕНТА	43
10.3. ДОГОВОРНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	44
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА	44
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ	44
11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	50
11.3. Правни и арбитражни производства	50
11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	50
11.6. Учредителен акт и устав	66
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	66
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	67
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	67
14.1. Декларация за оборотния капитал	67
ЕМИТЕНТЪТ ЗАЯВЯВА, ЧЕ ОБОРОТНИЯТ КАПИТАЛ Е ДОСТАТЪЧЕН ЗА ПОКРИВАНЕ НА НАСТОЯЩИТЕ МУ НУЖДИ.	67
14.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	67
14.3. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	68
14.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	68
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	71
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС	71
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	71
15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	72
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	72
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	72
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	73
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	73
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	73

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	75
15.10. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КОНВЕРТИРАНЕ	79
15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА	81
15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ	82
15.13. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	84
15.14. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	85
15.15. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	85
15.16. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	86
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	89
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО	89
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	89
16.3. ЦЕНА	90
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	90
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ	90
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	91
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	91
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС	91
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	92
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	92
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	92
18.1. КОНСУЛТАНТИ	92
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	92
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА	92
19. ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ	92
19.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА АКЦИИТЕ	92
19.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ	92
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИДА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	93
19.4. ВАЛУТАТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ	93
19.5. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРАВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ, И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА	93
19.6. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ АКЦИИТЕ, КАТО СЕ ПОСОЧВА И ДАТАТА НА ЕМИТИРАНЕ	97

19.7. Къде и кога са били или ще бъдат допуснати до търговия акциите	97
19.8. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА АКЦИИТЕ	97
19.9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ПРИЛОЖИМО ЗА ЕМИТЕНТА НАЦИОНАЛНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ	97
19.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ.....	97
19.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЕТО В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ АКЦИОНЕРИ ПРЕДИ И СЛЕД УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА	97
20. ГАРАНЦИИ.....	98
20.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	98
20.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	99
20.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	100
20.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	117
20.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	117
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	119
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	121

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
A.1 Наименование и ISIN на ценната книга
Емитент на облигациите е “ТИЗ ИНВЕСТ” АД. Облигациите са с ISIN код BG2100027239. CFI код: DCFUFR. FISN код: BLEKSII/VARBD 20260921.
A.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента
“ТИЗ ИНВЕСТ” АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204514990, и с LEI код 8945003GPN8N8072XA67. Данни за контакт: Адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9; Телефон: +359 32 600 190; Ел. Поща: altanova@greenpropertybg.com ; Web: www.bssad.bg ;
A.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник
Инвестиционен посредник, който е упълномощен да обслужва частното предлагане и допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите, е ИП “Юг Маркет” ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А. Допускането до търговия на на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите се извършва по искане на Емитента.
A.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта
Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg ; e-mail: delovodstvo@fsc.bg
A.5 Дата на потвърждение на проспекта
Проспектът е потвърден от с Решение №Е/..... г. на КФН.
A.6 Предупреждения
Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разходите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА
Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?
“ТИЗ ИНВЕСТ” АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9, и с LEI код 8945003GPN8N8072XA67. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). “ТИЗ ИНВЕСТ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.
Основна дейност на Дружеството:
Предметът на дейност на дружеството е: покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. “ТИЗ ИНВЕСТ” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.
Вписания в търговския регистър предмет на дейност на мажоритарния акционер „Сиенит Инвест“ АД е: жилищно, промишлено и комунално - битово строителство; строително-ремонтна дейност; производство на метални конструкции и заготовка на арматура, производство на бетонови елементи, търговия със строителни материали (вътрешна и външна), посредничество, представителство и комисионерство, консултантска дейност, като и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Основните активи и приходи на Групата на „Сиенит Инвест“ АД са свързани със сферите на недвижимите имоти и строителството. Групата на „Сиенит Инвест“ АД главно

извършва дейност на тези пазари в България, основно на територията на обл. Пловдив.

Основни акционери и отношения на контрол

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му – „Сиенит Инвест“ АД, ЕИК 204703215, LEI код 984500B6113D9F3CDF50, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспособения смисъл „Сиенит Инвест“ АД упражнява пряк контрол върху „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно юридическо лице, притежаващо непряко над 5 на сто от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и упражняващо непряк контрол върху Емитента – „Сиенит Холдинг“ АД, ЕИК 115802861, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД, притежаващо от своя страна 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица – Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

След датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му – „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115237248, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспособения смисъл „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД упражнява пряк контрол върху „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите в състав: Емил Тодоров Янков, Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Емил Тодоров Янков.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Васил Стоилов Тодоров. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Богомил“ №62, ет. 6, ап. 16. Васил Тодоров притежава Диплома №0173/1993 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Васил Тодоров членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация).

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2022	2021	31.12.2023	31.12.2022
Печалба преди данъци	119	63	235	119
Общ всеобхватен доход	107	57	235	107
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2022	2021	31.12.2023	31.12.2022
Общо активи	14 191	18 400	22 382	14 191
Собствен капитал	10 049	9 942	10 284	10 049
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	4 139	8 440	12 080	4 139
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	2.44	0.69	3.973	2.44
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/акционерен капитал)	0.41	0.85	1.18	0.41
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	0.45	0.16	1.07	0.45
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2022	2021	31.12.2023	31.12.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1 294	-203	-220	-1 294
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	5 391	1 790	-3 992	5 391
Нетни парични потоци от финансова дейност	-4 112	-1 571	4 227	-4 112

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да

се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

1. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военния конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.	2. Несистематични рискове – рискове, свързани с високата конкуренция в бранша; рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.
---	---

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100027239. CFI код: DCFUFR. FISN код: BLEKSII/VARBD 20260921.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 1 000 000 евро. Броят на облигациите е 1 000. Срокът на емисията изтича 36 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 21 септември 2023 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява на една вноса от 1 000 000 евро на падежа на емисията

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.
4. Право да заменя /конвертира/ притежаваните от него облигации в такъв брой акции, съответстващи на актуалното към момента на замяната конверсионно съотношение.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповед. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да

придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет работни дни преди датата на падеж на настоящата емисия – на 14.09.2026 г..

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.51 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденти. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Бурса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите;
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:
- риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

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, са учредени в полза на Довереника на облигационерите първа по ред договорна ипотека върху следните недвижими имоти, собственост на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, гр. Пловдив с ЕИК 204703215, LEI код 984500B6113D9F3CDF50, в полза на Довереника на облигационерите:

1. Самостоятелен 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 „Отдих 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, 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 „Отдих 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.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-ниска от Минималната стойност на Обезпечението, а именно не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви. Към датата на този документ е вписана договорна ипотека, учредена в полза на Довереника на облигационерите - ИП „Юг Маркет“ ЕАД, върху 2 броя недвижими имоти, собственост на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, с пазарна стойност 1 993 639 лева и 2 206 311 лева. Общата стойност на недвижимите имоти възлиза на 4 199 950 лева, общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница възлиза на 1 млн. евро(1 955 830 лева), а дължимите върху нея лихви, съгласно погасителният план, до падеж на емисията възлизат на 271 980 евро(531 946.64 лв.). Учреденото обезпечение покрива 168.82% от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви.

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – г.

Разводняване

При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, при конверсионна цена за 1 нова обикновена акция от 11.50 лв., би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 1.54%, При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, балансовата стойност на една акция би скочила от 10.41 лв. на акция до 10.57 лева на акция (общият брой обикновени акции след конвертиране ще се увеличи със 170 000 до 1 157 700).

При емитирането на корпоративните облигации на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN- 90 лева
- Такса CFI и FISN – 180 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 813.20 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 5 000 лева
- Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за обслужване на частното предлагане, обслужване на допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, изготвяне на настоящия проспект – 24 000 лв.
- Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ – 9 212.05 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 41 515.25 лв.

Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 41 515.25 лв. или 41.515 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 1 955 830 лв. представляват 2.12%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ТИЗ ИНВЕСТ" АД възлиза на 1 914 314.75 лв.

Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът "ТИЗ ИНВЕСТ" АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 1 000 облигации от първоначално предложените 1 000 облигации. Всички средства от облигационния заем са предназначени за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти: индустриални сгради и складове; административни центрове; жилищни имоти.

Набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- ☒ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- ☒ Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:
 - индустриални сгради и складове;
 - административни центрове;
 - жилищни имоти

Нетният размер на постъпленията от емисията в "ТИЗ ИНВЕСТ" АД възлиза на 1 914 314.75 лв., които са използвани за авансово плащане по Предварителен договор от 14.09.2023 г. между „Сиенит холдинг“ АД и „Блек сий стар“ АД/настоящо „ТИЗ инвест“ АД/ за покупко-продажба на дружествени дялове от търговско дружество, което предстои да бъде създадено. Останалите необходими средства за покриване на посоченото целево направление са в размер на 41 515.25 лв, като източник на тези средства са собствените средства на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. 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. Недвижимите имоти, подробно описани в предварителния договор, ще бъдат апортирани в новосъздаденото дружество. Два от описаните имоти са собственост на „Сиенит холдинг“ АД, а третият имот е в процес на придобиване. 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 окончателния договор е до една седмица от вписване на новоучреденото дружество в ТРЮЛНЦ. Насрещната страна по предварителния договор е „Сиенит холдинг“ АД, която е свързано лице, притежаващо непряк контрол върху емитента. Покупната цена е в размер на 1 млн. евро (1 955 830 лв.) лв. Заплатеният аванс по предварителния 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.

Очакваните от ръководството на емитента икономически ползи от придобиване от дружествените дялове от търговското дружество, което предстои да бъде учредено са постигане на подобрена ефективност, ускорен растеж и допълнителна

възвръщаемост за акционерите. При вземането на решението за придобиване ръководството е водено от желанието да се повиши икономическата стойност на бизнеса. Водеща е концепцията за синергия, която по своята същност означава, че обединените бизнеси се допълват и добавят стойност към компанията след преобразуването. Придобиването дава възможност за реализиране и на хоризонтална интеграция, която да подобри позицията „ТИЗ инвест“ АД на пазара и да донесе допълнително конкурентно предимство чрез обединяване на бизнеси, опериращи в една и съща сфера на дейност. Това води до подчертана централизация и уедряване на бизнеса, както и повишено пазарно влияние.

Към момента на изготвяне на коригиран проспект дружеството все още не е учредено, но във връзка със сключен предварителен договор са предприети необходимите действия за придобиване на единият имот, съответно подготвяне на изискуемите документи във връзка с апортирането на описаните в предварителния договор имоти.

Целта на сключения договор е чрез партньорство между страните да се използват имотите с индустриална цел, включително реализацията им на пазарни условия.

В предварителният договор между страните не са уговорени неустойки, като същият предстои да бъде реализиран в кратки срокове с оглед подготвителните действия по него, които се извършват.

Корпоративните облигации на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на „Българска фондова борса“ АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели. Нетният размер на постъпленията от емисията в „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД възлиза на 1 914 314.75 лв, които са разходвани изцяло по описаното предназначение. Останалите необходими средства за покриване на посоченото целево направление са в размер на 41 515.25 лв, като източник на тези средства са собствените средства на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните дружествени дялове и недвижими имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните дружествени дялове и недвижими имоти.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

1.РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. 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.

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други.

Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, която е изготвена към 10 ноември 2023 г., и се основава на допускания за развитието на глобалната икономическа активност към

30 август 2023 г. и за динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари към 19 октомври 2023 г. рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват. Военният конфликт между Израел и Хамас увеличава допълнително геополитическото напрежение. Текущите допускания за развитието на глобалната икономическа активност, които са изготвени преди военния конфликт между Израел и Хамас, предполагат, че отрицателен шок във външното търсене на стоки и услуги от България ще се реализира главно през третото тримесечие на 2023 г., но той ще бъде ограничен и краткотраен. В резултат растежът на външното търсене през 2023 г. ще остане сравнително слаб в исторически план, но ще се засили отново в началото на 2024 г., като се повиши от 1.1% през 2023 г. до близо 3.0% през 2024 г. и 2025 г. Според очакванията на пазарните участници, през 2023 г. цените в евро на международните пазари на всички основни групи суровини ще се понижат спрямо предходната година, но при храните и петролните продукти те ще останат по-високи в сравнение с 2021 г. Допусканията предполагат, че през 2024 г. и 2025 г. претеглените по значимост за международната търговия на България цени в евро на основните суровини ще нараснат с 2.0–3.0% на година. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за преустановяване през четвъртото тримесечие на 2023 г. на тенденцията към повишаването им, последвана от постепенен спад през останалата част от прогнозния хоризонт. През 2023 г. прогнозата на БНБ предвижда растежът на реалния БВП в България да възлезе на 1.9% (спрямо 3.9% през 2022 г.), за което ще допринесат едновременно вътрешното търсене и нетният износ, докато изменението на запасите се предвижда да има силен отрицателен принос. Подобряването на вътрешното търсене ще се определя от растежа на крайните потребителски разходи, подкрепяни от нарастващите заплати, повишения размер на пенсиите и другите социални трансфери, както и от ниската склонност на домакинствата към спестяване. Положителният принос на нетния износ отразява прогнозирания посилен спад на вноса спрямо износа на стоки и услуги, като динамиката на вноса е силно повлияна от понижението на натрупаните запаси в икономиката през второто тримесечие на годината. Фактори, които се очаква да ограничават износа на стоки през 2023 г., са влошаването на глобалната икономическа активност и проявлението на специфични за страната фактори. Прогнозираният растеж на реалния БВП да се ускори до 2.7% през 2024 г. и до 3.6% през 2025 г. най-вече поради преустановяване на наблюдаваното през 2023 г. понижение на запасите в икономиката, както и поради очакваното значително ускоряване на растежа на инвестициите, определено главно от заложените допускания за изпълнението на проектите по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ). Прогнозата на БНБ предвижда годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се забави до 6.1% в края на 2023 г. най-вече поради проявяването на базов ефект от силното нарастване на потребителските цени през предходната година. Средно за 2023 г. прогнозираме общата инфлация да възлезе на 8.8%, като в краткосрочен план очакваме проинфлационният натиск, произтичащ от нарастването на разходите на фирмите за труд, задълбочаващия се недостиг на работна сила и силното частно потребление, да остане значителен и да продължи да оказва влияние за ограничената степен и скорост на пренасяне на понижаващите се международни цени на суровините върху крайните потребителски цени в България. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да се забави до 3.1% в края на 2024 г. (при средногодишна стойност от 4.3%) и да остане на това ниво и в края на 2025 г. (при средногодишна стойност от 3.1%).

Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2023 г., докато за 2024 г. и 2025 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий предвид задълбочаващите се глобални геополитически конфликти и все още нереализираните се в пълна степен ефекти от затягането на монетарните условия в Европа и в САЩ. В допълнение съществуват значителни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти по НПВУ и за усвояване на европейски средства, различни от тези по НПВУ, както и от засилване на пренасянето на ефектите от повишаването на основните лихвени проценти на ЕЦБ върху българската икономика. По отношение на прогнозата за инфлацията съществуват рискове

предимно за по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен период. Тези рискове произтичат от евентуалното реализиране на по-високи от заложените в техническите допускания международни цени на енергийни и неенергийни суровини вследствие на нарастващото геополитическо напрежение в световен мащаб.

Според експертите инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се оказва по-устойчива от очакваното въпреки понижаващите се цени на енергоносителите и намаляването на затрудненията във веригите на доставка. Тъй като се предвижда инфлацията на енергоносителите през 2023 г. постепенно да придобие негативни стойности, а ХИПЦ инфлацията рязко да се забави, се очаква общата инфлация да продължи да спада, достигайки до около 3% през последното тримесечие на годината. Въпреки това се предвижда ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни да надмине общата инфлация в краткосрочен план и да остане по-висока от нея до началото на 2024 г., макар и да следва постепенен низходящ тренд от втората половина на тази година. След като косвените ефекти от предходните сътресения в цените на енергоносителите постепенно отзвучат и натискът по веригата отслабне, водейки до очакваното понижение, разходите за труд ще се превърнат в основен двигател на ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни. Очаква се нарастването на заплатите да остане над два пъти по-високо от ретроспективната си средна стойност през по-голямата част от прогнозния период, тласкано от компенсациите за инфлацията и свития пазар на труда, както и от увеличението на минималните работни заплати. Въпреки това се очаква нормите на печалба, които нараснаха осезаемо през 2022 г., да играят ролята на буфер срещу част от прехвърлянето на тези разходи в средносрочен план. Освен това паричната политика би следвало да понижи допълнително основната инфлация през следващите години. Като цяло се очаква общата инфлация да намалее от 8,4% през 2022 г. до средни стойности от 5,4% през 2023 г., 3,0% през 2024 г. и 2,2% през 2025 г. В сравнение с прогнозите от март 2023 г. общата инфлация е ревизирана леко нагоре за целия прогнозен период. Това се дължи главно на значителната възходяща ревизия на ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни в отражение на ревизиите, наложени от неотдавнашните по-високи от очакваното стойности на инфлацията и малко по-високите разходи за труд на единица продукция, които напълно неутрализираха ефекта от по-ниските допускания за цени на енергоносителите и затягането на условията за финансиране.

Икономическата несигурност създава съществени колебания и в прогнозите за развитието на икономиката в България. Разликите между минималните и максималните стойности в прогнозите, посочени в таблицата по-долу за 2024 г. се разминават с 1,9 пункта. Това създава още по-голяма несигурност при формиране на прогнозите.

Прогнози за реалния растеж на БВП на България в , %

	2023	2024	2025	дата на публикуване
Fitch Ratings	1.9	2.8	3	27.10.2023 г.
Банка ДСК	1.7	2.1	2.7	18.10.2023 г.
Виенски институт за международни икономически изследвания	1	1.5	2.5	11.10.2023 г.
Обединена Българска Банка (ОББ КВС Груп)	1.8	2.3		06.10.2023 г.
Eurobank	1.7	2.5		05.10.2023 г.
Световна банка (СБ)	1.4	2.7	3.3	05.10.2023 г.
Международен валутен фонд (МВФ)	1.7	3.2	2.9	05.10.2023 г.
ING Bank	1.7	3.1	3.5	05.10.2023 г.
УниКредит Булбанк	1.9	2.8		29.09.2023 г.
Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)	1.6	2.6		27.09.2023 г.
Raiffeisen research	1.7	2.5		21.09.2023 г.
Moody's	1.4	2.9		08.08.2023 г.
Българска народна банка (БНБ)	1	3.2	4	26.07.2023 г.

Scope Ratings	1.6	3		18.07.2023 г.
Организация за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР)	1.9	3.2		07.06.2023 г.
Standard & Poor's (S&P)	1.3	3.3	3	29.05.2023 г.
Европейска комисия (ЕК)	1.5	2.4		15.05.2023 г.
Институт за икономически изследвания при БАН	1.7	3.4	3.1	05.05.2023 г.
Институт по икономика и политики към УНСС	1	2.6		15.03.2023 г.
Минимум	1	1.5	2.5	
Максимум	1.9	3.4	4	
Средно	1.6	2.7	3.1	
Институт за анализи и прогнози (ИАП)	1.8	3.2	3	

Източник: Министерство на Финансите

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

След 2 години на политическа криза, поредица от извънредни избори и служебна власт, която управляваше през последните 10 месеца, България има редовно правителство и одобрен от Народното Събрание Закон за бюджета. До приемането на Бюджет 2023 и актуализираната средносрочна бюджетна прогноза (АСБП) за периода 2023-2025 г. от избраното на 6 юни 2023 г. редовно правителство, Народното събрание прие решение за определяне на допълнителен срок за събиране на приходи, за извършване на разходи и за предоставяне на трансфери до края на юли 2023 г., а на 15.06.2023 г. продължи действието на т.нар. „удължителен закон“, с което се осигури стабилност и възможност за финансиране на системите и осъществяване на техните държавни и обществени функции. Бюджет 2023 бе разработен при параметри в рамките на Маастрихтските критерии, с което правителството изпълни един от основните си приоритети да осигури на държавата редовен бюджет за 2023 г. с дефицит до 3% от БВП, при допускания да не се увеличават данъците, да не се ограничават социалните плащания.

През месец декември 2023г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика ще е ориентирана към подобряване на

събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. Запазват се целите на фискалната политика дефицитът за средносрочния период да бъде в рамките на фискалните правила и ограничения по националното и европейското законодателство, при осигуряване на необходимия финансов ресурс за изпълнение на разходните приоритети, заложи в правителствената програма, с акцент върху социалните политики, инвестиционните програми и реформите, финансирани както от националния бюджет, така и от сметките за средства от ЕС. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024 г. минималната работна заплата беше увеличена на 933 лв., като ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели. Поради тази причина вторият транш (първи за тази година) в размер на 1,416 млрд. лв. се залага да бъде получен в края на 2023 г., а третият - да бъде отложен за 2024 г. Срещу втория транш трябва да бъдат отчетени 66 етапи и цели до края на м. септември 2023 г., в т.ч. и законодателни промени

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. се предвижда максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. да не надвишава 40,6 млрд. лв., а в края на 2024 г. и 2025 г. да достигне съответно до 49,6 млрд. лв. и 59,5 млрд. лв.

Съотношението на държавния дълг към БВП от 22,5% към края на 2021 г. намалява до 21,8% в края на 2022 г. и се очаква да достигне до 22,0% в края на 2023 г. В резултат на предвиденото значително увеличение на капиталовите разходи през 2024 г. и 2025 г., които достигат съответно 13,4 и 12,7 млрд. лв. (в сравнение с 5,6 млрд. лв. отчетени през 2022 г.), се очаква държавният дълг да достигне 25,1% в края на 2024 г. и 28,3% от БВП в края на 2025 г.

Макроикономическата прогноза на МФ предвижда през 2023 г. растеж на БВП от 1,8% и достигане на размер от 184,5 млрд. лв. През 2024 г. растежът на БВП ще се ускори до 3,3 %, а през 2025 г. се очаква да бъде 3,2 %.

Липсата на бюджет и дългосрочна икономическа политика създават несигурност при очакванията за формиране на данъчното законодателство, което влияе на Дейността на Емитента.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военият конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа

също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През октомври ескалира военния конфликт между Израел и Ивицата Газа, а напрегнатата обстановка в района на Червено море предизвика сътресения в световната икономика, особено в европейската.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

През първата половина на 2023 г. се наблюдава висок ръст на броя на заетите в икономиката. Според ревизираните данни от Системата за национални сметки (СНС) ръстът на заетостта в България през първата по-ловина на 2023 г. е 1.7% спрямо същия период на 2022 г., като положителен принос за увеличаването на броя на заетите имат почти всички сектори на икономиката, според доклад на Министерството на финансите.

Успоредно с нарастването на заетостта се очаква безработицата в страната да следва постоянна тенденция на намаление. През третото тримесечие на 2023 година:

- Коефициентът на безработица е 4.0%, или с 0.4 процентни пункта по-висок в сравнение с третото тримесечие на 2022 година;
- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 0.6 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2022 г. и достига 71.5%;
- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 74.6%, като в сравнение с третото тримесечие на 2022 г. намалява с 0.2 процентни пункта.

Безработица Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. са 128.6 хил., от които 68.9 хил. (53.6%) са мъже и 59.7 хил. (46.4%) - жени. В сравнение с третото тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица се увеличава с 13.0 хил., или с 11.2%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.5 процентни пункта и достига 4.2%, съответно 4.2% за мъжете и 4.2% за жените. От всички безработни лица 14.2% са с висше образование, 52.6% - със средно, и 33.2% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.8% за висше образование, 4.0% за средно образование и 10.8% за основно и 25.6% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. е 2 920.6 хил., от които 1 556.5 хил. мъже и 1 364.1 хил. жени. В сравнение с третото през четвъртото тримесечие на 2022 г. броят на заетите лица намалява с 2.0%, в по-голяма степен при жените, за които намалението е с 2.5%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.1%, като при мъжете той е 59.6%, а при жените - 47.2%. През четвъртото тримесечие на 2023 г. в сектора на услугите работят 1 906.2 хил. души, или 65.3% от заетите, в индустрията - 854.7 хил. (29.3%), а в селското, горското и рибното стопанство - 159.9 хил. (5.5%).

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 ноември 2023	повишена перспектива
Fitch Ratings	BBB	положителна	27 октомври 2023	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	21 юли 2023	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

Източник: Министертство на финансите.

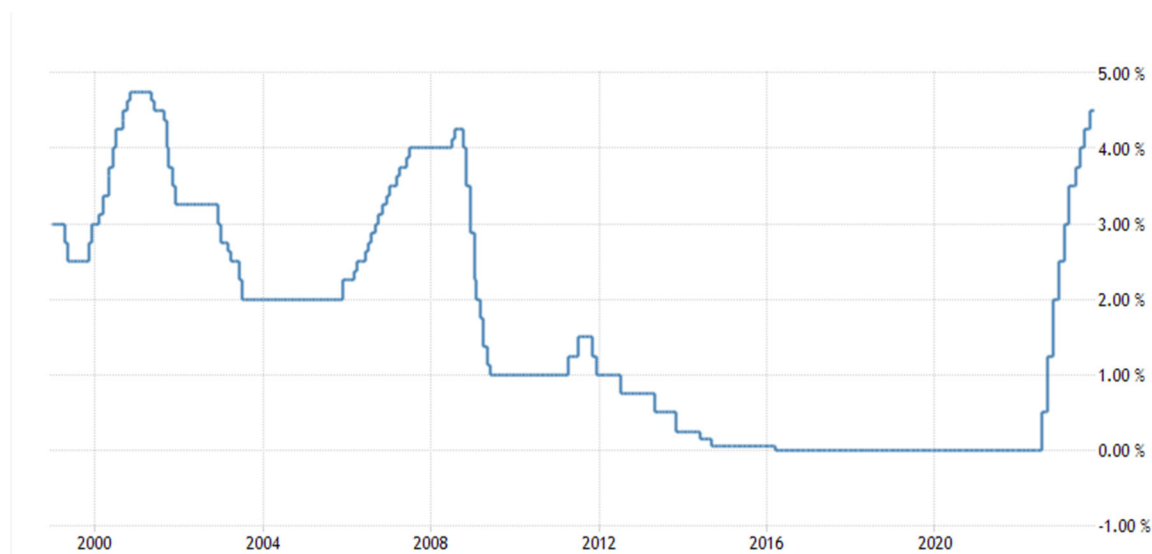
Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. 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.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската

централна банка (ЕЦБ). След дълъг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.



Източник: ЕЦБ

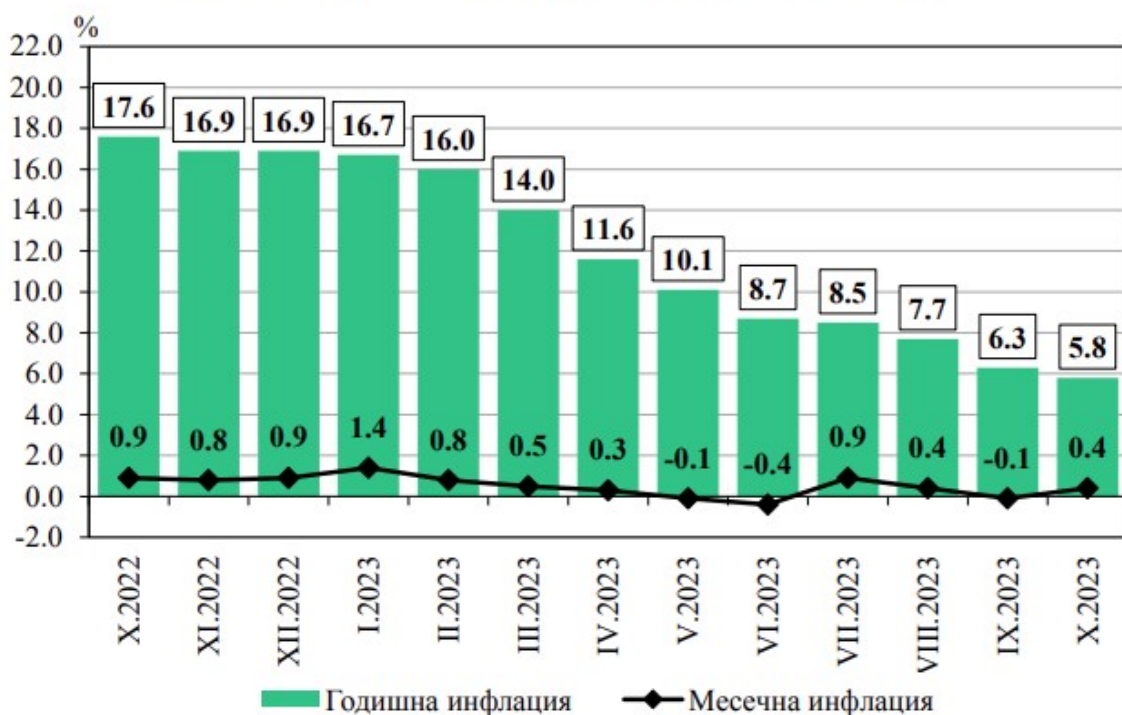
Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

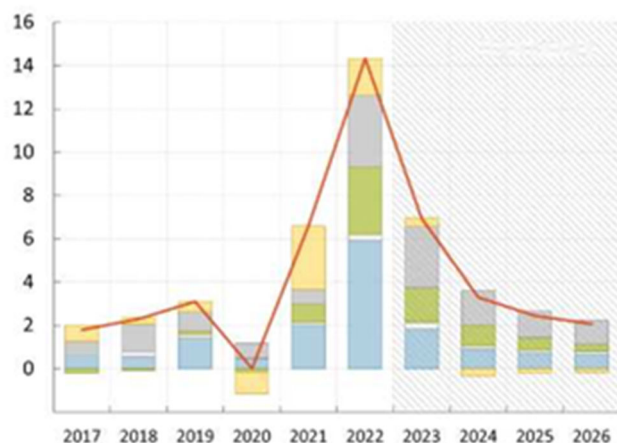
Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините през първото полугодие, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година. През октомври 2023 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за октомври 2023 г. спрямо октомври 2022 г. е 5.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.1%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2022 - октомври 2023 г. спрямо периода ноември 2021 - октомври 2022 г. е 11.4%.

Фиг. 1. Инфлация, измерена чрез ИПЦ, по месеци

Източник: НСИ

През следващите години инфлацията ще продължи плавно да се забавя, според прогнозите направени от Министерството на финансите. Основна причина ще бъде очакваната динамика при международните цени. Прогнозата е средногодишната инфлация да се понижи до 4.8% през 2024 г., като повишението на потребителските цени в края на годината се очаква да бъде 3.3%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията във връзка с очакваното поевтиняване на транспортните горива. Приносът на услугите и храните ще се свие значително, но ще продължи да бъде водещ за формиране на инфлацията.

През 2025 и 2026 г. инфлацията в края на годината ще продължи да се забавя, съответно до 2.4% и 2.1%. Отрицателният принос на енергийните стоки ще се запази. Очакваното намаление в международните цени на суровините до края на прогнозния хоризонт ще доведе до забавяне на темпа на посъпване при храните, неенергийните промишлени стоки и услугите.



Източник: Министество на Финансите

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, 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 Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните 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.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са

пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Рискове, специфични за Дружеството:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Предметът на дейност на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД е покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти.

Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството на ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответния сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или 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 притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на Емитента. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;

- Риск от непокрита от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД 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. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД 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.

Регулаторен риск

На дружеството не са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегмента, в който оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Бъдещото развитие на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базира на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки увереността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Дружеството да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията на дружеството може да засегне способността на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на дружеството.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции

Бизнесът на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи “ТИЗ ИНВЕСТ” АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на дружеството, а оттам да окаже съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията на Групата.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Дружеството разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на дружеството. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на дружеството.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, 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.

Валутен риск

Валутният риск произтича от промяна на курса на лева спрямо чуждестранни валути, в които стопанските субекти осъществяват своя бизнес. Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1.95583 лева за 1 евро в условията на валутен борд. Колебанията на валутните курсове променя (подобрява или влошава) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. Дружеството не е изложено на въздействието на пряк валутен риск, тъй като по-голяма част от сделките се осъществяват в български лев и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева. Въпреки това, изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на строителни материали, енергийни ресурси и други, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута.

Риск от конкуренция в секторът в който дружеството оперира

Секторът, в който оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Цената на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството зависи от общото състояние на пазара. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно всравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

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 „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД 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 „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Кредитен риск за Облигациите

Облигационерите са изложени на риск при настъпване на съответния падеж, да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Оценката на кредитния риск изисква детайлно познаване на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 5.0 %, но не по-малко от 7.0 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от разводняване на капитала при опция за конвертиране

Облигационерите имат опция за конвертиране на притежаваните от тях облигации в обикновени акции. Конвертирането би довело до разводняване на капитала на емитента.

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за последните една или две години преди падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори

Опитните професионални инвеститори по принцип не закупуват подобни финансови инструменти, като единствена инвестиция, а само като начин да намалят риска или да увеличат печалбата с обмислено, преценено и подходящо поемане на риск в контекста на цялостните им портфейли. Потенциалният инвеститор не следва да инвестира в облигациите, освен ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани 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. В частност, всеки потенциален инвеститор в облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари;
- бъде в състояние да оцени (сам или с помощта на финансов съветник) възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияват на инвестицията му в облигациите и на неговата способност да понесе потенциалните рискове, ако те се реализират.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в

условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Ръководството на Емитента не очаква да прави промяна в обезпечението по настоящия облигационен заем.

Риск от промяна в стойността на обезпечението на облигациите

Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната 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. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в евро. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения.

Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.3. „Системни рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД - Емил Тодоров Янков, Венцислава Благоева Алтънова и Мирослав Росенов Георгиев, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2021 г. и към 31.12.2023 г. Борислав Валентинов Чакмаков отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2022 г., както и към 30.09.2023 г. Йордан Николаев Здравчев отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. Васил Стоилов Тодоров, с адрес за кореспонденция гр. Пловдив, ул. „Богомил“ №62, ет. 6, ап. 16, притежаващ Диплома №0173/1993 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа – „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, със седалище и адрес на гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6, Приложение 14, Приложение 18 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6, Приложение 14, Приложение № 18 и Приложение 21 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ 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 ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Васил Стоилов Тодоров. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Богомил“ №62, ет. 6, ап. 16. Васил Тодоров притежава Диплома №0173/1993 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Васил Тодоров членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация). През периода, обхванат от финансовата информация одиторът не е напуснал и не е бил отстраняван.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

С вписване № 20170323173640, дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “Блек сий стар” АД. С вписване № 20231103160840, е вписана промяната на наименованието на дружеството в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, от “Блек сий стар” АД на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 204514990. Дружеството е с LEI код 8945003GPN8N8072XA67.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър на 23.03.2017 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). “ТИЗ ИНВЕСТ” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон. Седалището, адресът на управление на Емитента са: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9;

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

- Не е преобразувано;
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;

- няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.
- На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 14.09.2023 г., е взето решение за сключване на настоящият облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, обикновени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 1 000 000 (един милион) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 1 000 (хиляда); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 3 (три) години (36 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100046239;
- На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 22.12.2023 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, обикновени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 1 250 (хиляда двеста и петдесет); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100046239;
- След датата на изготвяне на Проспекта "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248, придобива 99,49 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. В гореспособения смисъл "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД започва да упражнява пряк контрол върху "ТИЗ ИНВЕСТ" АД.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2023 г., не са извършени съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД използва различни източници на финансиране на дейността си – както реинвестиране на печалбата, така и издадените от емитента 2 облигационни емисии през 2023 г. на обща стойност 2 250 000 евро (4 400 61.50 лв). Дружеството няма проблем с обслужването на своите задължения. Ръководството счита, че с наличните активи дружеството е осигурено с ликвидност за обслужване на задълженията си. Към датата на проспекта, дружеството няма планове за други източници на финансиране под формата на привлечени средства и планира да реализира инвестиционните си цели с наличния финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД е: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти.

През 2022 г. приходите за основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента са следните:

	31 декември 2022 г. Хил. лв.	31 декември 2021 г. Хил. лв.
Приходи от продажба на продукция	3 391	-
Приходи от продажба на услуги, в т. ч.	267	229
-наеми	139	
-строително-монтажни работи	128	223
-проектиране	-	6
Приходи от продажба на дълготрайни активи	1 036	-
Общо	4 694	229

Източник: Одитиран годишен финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД за 2022 г., Одитиран годишен финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД за 2021 г.

Приходите от оперативна дейност се състоят основно от приходи от продажба на продукция и в по-малък процент на дълготрайни активи и услуги.

Другите приходи към 31.12.2022 г. са 115 хил. лв.(към 31.12.2021 – няма такива). Другите приходи са реализирани от дружеството за от префактуриране на електроенергия, вода и други услуги на наематели.

Капитализираните собствени разходи към 31.12.2022 г. са 360 хил. лв., като включват разходи за архитектурни проекти, такси към институции, застраховки, строително – монтажни работи (към 31.12.2021 – 675 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2022 година в размер на 572 хил. лв. и представляват: лихви по предоставени заеми на дружествата акционери (към 31.12.2021 г. – 573 хил. лв.).

През 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговото дъщерно дружество са следните:

	31 декември 2023 г. Хил. лв.	31 декември 2022 г. Хил. лв.
Приходи от продажба на продукция	-	3 391
Приходи от продажба на услуги, в т. ч.	180	267
-наеми	180	139
-строително-монтажни работи	-	128
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	1 036
Общо	180	4 694

Източник: Неодитиран финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД към 31.12.2023 г., одитиран финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД към 31.12.2022 г.

Приходите от оперативна дейност се състоят от продажба на услуги.

Другите приходи към 31.12.2023 г. са 80 хил. лв.(към 31.12.2022 г. – 115 хил. лв.). Другите приходи са реализирани от дружеството за от префактуриране на електроенергия, вода и други услуги на наематели.

Капитализирани собствени разходи към 31.12.2023 г. няма (към 31.12.2022 г. – 360 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2023 г. година в размер на 562 хил. лв. и представляват: лихви по предоставени заеми на дружествата акционери (към 31.12.2022 г. – 572 хил. лв.).

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, както и новопридобитото му дъщерно дружество „Интерпорто България“ ЕООД, не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

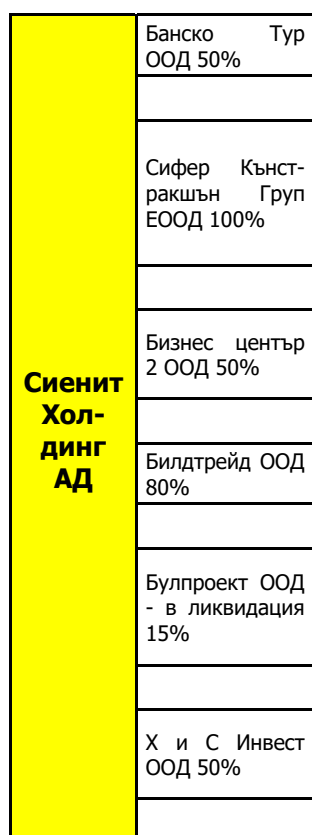
5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, „дъщерно на публично дружество“ е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: 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; 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.

Към датата на изготвяне на този Проспект групата на Сиенит Холдинг АД, към която принадлежи Емитента, представена заедно с преките участия, се състои от следните дружества:



	Бетонови Елементи Марица ЕООД 50%	
	ДГ Раковски АД 40%	
	Екопроект ЕООД 100%	
	Индустриални зони България ЕООД 100%	Индустриални зони Черно Море ЕООД 100%
		ПВ Раковски ООД 50%
	КИТЦ ООД 90%	
	Комплекс Костинброд ЕООД 100%	
	Малойер и Партньори ООД 50%	
	Нова Орлица ООД 97.4%	Атлантика 111 ООД 70%
	Павитал ООД 50%	
	Тракия икономическа зона ЕАД 100%	Тракия Икономическа зона ЮГ ЕООД 100%
		Оператор Марица АД 50%

		Дорал Ринюабъл Енерджи България АД 25%
		Грийн Енерджи Дивелъпмънт ООД 60%
	ПФ Чивидини БГ ЕООД 100%	
	Ритейл Мениджмънт АД 90%	Парк Уей Пловдив ЕООД 100%
		Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД 100%
	СИ Комфорт ЕООД 100%	
	СИ Инвестмънт АД 90%	Бетонови елементи ЕАД 100%
		СИ Лоджистикс ЕООД 100%
		Черноморски Холдинг АД 0.27%
		СИ Резиденс ООД 40%
		Каменица Хил Инвестмънт АД 100%
		СИ Индъстриъл ЕООД 100%
	Сиенит Инвест АД 52%	Сенсор С ООД 34%
		Експо Парк АД 50%

			Еден Парк ООД 50%			
		Сиенит Къмплит Ен- джинеринг СРЛ - Румъния 100%				
		Си Проджектс ЕООД 100%				
		Сиенит Строителна Група АД 99.41%	Партнерс Про ООД 2%			
		Сенсор Д ООД 34%				
		ТИЗ Инвест АД 99.49%	Интерпорто България ЕООД 100%	Еърпорт Хотел ООД 20%	Билд Инвест- мънт ООД 100%	
				Булгар Чех Инвест Холдинг АД 9.91%		
	Сиенит МА ООД 90%					
	Сиринга ООД 68%					
	Сифер ООД 50%					
	СиХ Инжене- ринг ЕООД 100%	Севик България ООД 25%				
	СПА Ризорт ЕООД 100%					
	ТП Крайморие АД 30%					

	Форум Европа ООД 50%	
	Форум Трей- динг ООД 50%	
	Хисар СХ ЕООД 100%	
Екоенерджи Дивелъпмънт ООД 82%	Фи Ер ЕС ЕООД 100%	
	Грийн Енерджи Диве- лъпмънт ООД 40%	
	Сиенит Строителна Група АД 0.59%	
	Сиенит Инф- раструктурно Строителство ЕООД 100%	

Емитентът не е зависим от други субекти в рамките на групата.

След датата на изготвяне на Проспекта Емитентът принадлежи към групата на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава едно дъщерно дружество - "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4023, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7, с капитал 5 000 лева. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът не притежава други дъщерни дружества.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран финансов отчет към 31.12.2022 г. на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента. Няма значителна промяна във финансовото състояние на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД и дъщерното дружество на емитента „Интерпорто България“ ЕООД след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.), до датата на регистрационния документ.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговата група 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. По предварителна информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2022 година е малко над 270 млн. евро като преобладаващи са сделките с традиционните за пазара активи – офис и търговски площи. Раздвижване се наблюдава и в сегмента на индустриалните имоти. През 2023 година започна постепенно отслабване на активността на пазара на бизнес имоти спрямо нивата от предходната година. Темпът на растеж при строителството на нови офис площи се забавя, предвид продължаващата тенденция на повишена инфлация, първоначалните ефекти от започналото в Европа намаляване на бизнес активността и оттам – върху търсенето и несигурността относно бъдещото развитие на икономиката, инфлационните процеси и лихвените нива.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през 2024 г. както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г. насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

Считано от 10.01.2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД е едноличен собственик на капитала на „Интерпорто България“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7 и ЕИК 115847970. Прехвърлятелът е „Сиенит Холдинг“ АД, който е свързано лице с емитента, а цената за всички дялове на дружеството е в размер на 300 000 лв.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Емил Тодоров Янков. Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Дата на назначаване	Дата на изтичане на текущия мандат	Позиция

Емил Тодоров Янков	16.01.2024 г.	16.01.2029 г.	Изпълнителен директор
Венцислава Благоева Алтънова	16.01.2024 г.	16.01.2029 г.	Член на СД
Мирослав Росенов Георгиев	16.01.2024 г.	16.01.2029 г.	Член на СД

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Емил Тодоров Янков-Изпълнителен директор и председател на СД.

Бизнес адрес: гр.Пловдив,бул.“Марица”154,секция А,ет.9.

Образование: ТУ София -магистър Топлотехника,СУ София - Енергийни пазари и услуги СУ София-семестриално, сертификат от Total Energies за Климатични промени и енергийна трансформация

Относим професионален опит: Намиране на потенциални инвеститори, преговори за сключване на договор за покупка на терен и строителство. Участие в инвестиционни дружества и менажиране на проекти. Изграждане на контактни мрежи с различни правителствени и неправителствени организации.

Притежаване на участия в собствеността на други дружества през последните 5 години: Не

Съществуване на родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите. Не

Мирослав Росенов Георгиев-‘член на СД.

Бизнес адрес: гр.Пловдив,бул.“Марица”154,секция А,ет.9.

Образование: Висше – Строителство на сгради и съоръжения - УАСГ

Относим професионален опит: ръководни позиции в публични дружества с предмет на дейност инвестиции в недвижими имоти – 7 год.

Притежаване на участия в собствеността на други дружества през последните 5 години:- Не

Съществуване на родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите. - НЕ
За член на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

Венцислава Благоева Алтънова-член на СД.

Бизнес адрес: гр.Пловдив,бул.“Марица”154,секция А,ет.9.

Образование: Висше, икономист;

Относим професионален опит: Ръководни позиции в публични дружества с фокус инвестиции и развитие на недвижими имоти през последните 7 години.

Притежаване на участия в собствеността на други дружества през последните 5 години-Не

Съществуване на родствени и фамилни връзки между лицето и друг член на съвета на директорите. Не

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента, членовете на Съвета на директорите на „Сиенит холдинг“ АД, членовете на Съвета на директорите на „Сиенит инвест“ АД към посочените дружества и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му - „Сиенит Инвест“ АД, ЕИК 204703215, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко 5 на сто от капитала на Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно юридическо лице, притежаващо непряко 5 на сто от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД - „Сиенит Холдинг“ АД, ЕИК 115802861, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД, притежаващо от своя страна 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица — Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството.

След датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му - „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115237248, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко 5 на сто от капитала на Емитента.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му - „Сиенит Инвест“ АД, ЕИК 204703215, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко над 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспосочения смисъл „Сиенит Инвест“ АД упражнява пряк контрол върху „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект Дружеството има информация за едно юридическо лице, притежаващо непряко 5 на сто от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и упражняващо непряк контрол върху Емитента - „Сиенит Холдинг“ АД, ЕИК 115802861, притежаващо 52 % от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сиенит Инвест“ АД, притежаващо от своя страна 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица — Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице друго физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

След датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му - „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115237248, притежаващо 99,49 % от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД. Няма физически лица, които да притежават пряко 5 на сто от капитала на Емитента. В гореспосочения смисъл „ПЪЛДИН ХОЛДИНГ“ АД упражнява пряк контрол върху „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

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

Затова са предвидени мерките определени в в приложимата нормативна уредба - Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (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 за 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г., както и неоудитираният финансов отчет към четвъртото тримесечие на 2023 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (www.bssad.bg) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (<http://www.infostock.bg>). За периода, обхванат от историческата финансова информация не е извършвана промяна в референтната балансова дата, както и в счетоводната рамка. 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). Емитентът изготвя само индивидуални финансови отчети.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31.12.2022 ‘000 лв.	31.12.2021 ‘000 лв.
Приходи от продажби	4 694	229
Други приходи	115	-
Капитализирани собствени разходи	360	675
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	(3 306)	-
Разходи за материали	(89)	(14)
Разходи за външни услуги	(759)	(922)
Разходи за амортизация	(120)	-
Други разходи	(83)	(82)
Балансова стойност на продадени активи	(999)	-
Финансови приходи	572	573
Финансови разходи	(266)	(396)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	119	63
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	(12)	(6)

Печалба/(загуба) за периода	107	57
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	107	57
Доход на акция	0.11 лв.	0.06 лв.

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През 2022 г. приходите от продажби на емитента са в размер на 4 694 хил. лв., което представлява увеличение с 1 949.78% спрямо тези за 2021 г.(229 хил. лв.). Капитализираните собствени разходи намаляват до 360 хил. лв. спрямо 675 хил. лв. за 2021 г.(спад от 46.67%), а финансовите приходи остават почти без промяна спрямо предходната година(572 хил. лв. спрямо 573 хил. лв.). Печалбата преди данъци е в размер на 119 хил.лв., което представлява нарастване с 88.89% спрямо резултата за 2021 г.(63 хил. лв.), а нетната печалба за годината нараства до 107 хил. лв., спрямо 57 хил. лв. за предходната година.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 31.12. 2023 г.(неодитиран)

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Приходи от продажби	180	4 694
Други приходи	80	115
Капитализирани собствени разходи	-	360
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	-	(3 306)
Разходи за материали	(93)	(89)
Разходи за външни услуги	(96)	(759)
Разходи за амортизация	(126)	(120)
Други разходи	(49)	(83)
Балансова стойност на продадените активи	-	(999)
Финансови приходи	562	572
Финансови разходи	(223)	(266)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	235	119
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	-	(12)
Печалба/(загуба) за периода	235	107
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	235	107
Доход на акция	0.24 лв.	0.11 лв.

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През 2023 г. приходите от продажби на емитента са в размер на 180 хил. лв., което представлява сериозно намаление спрямо тези за 2022 г.(4 694 хил. лв.). Капитализирани собствени разходи няма, а през 2022 г. те са били на стойност 360 хил. лв. Финансовите приходи остават почти без промяна спрямо предходната година(562 хил. лв., спрямо 572 хил. лв.). Печалбата преди данъци е в размер на 235хил.лв., което представлява нарастване с 97.48% спрямо резултата за 2022 г.(119 хил. лв.).

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи	4 095	9 026
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	-	8 801
Общо нетекущи активи	4 095	17 827
Текущи активи		
Материални запаси	990	124
Търговски и други вземания	77	145
Краткосрочни вземания от свързани лица	9 026	286
Парични средства	3	18
Общо текущи активи	10 096	573
Общо активи	14 191	18 400
	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен(акционерен) капитал	9 877	9 877
Непокрита загуба	65	8
Текуща печалба/(загуба)	107	57
Общо собствен капитал	10 049	9 942
ПАСИВИ		
Нетекущи задължения		
Облигационен заем	-	7 628
Общо нетекущи пасиви	-	7 628
Текущи задължения		
Краткосрочна част на облигационен заем	3 826	44
Търговски и други задължения	290	709
Задължения към свързани лица	26	77
Общо текущи пасиви	4 142	830
Общо пасиви	4 142	8 458
Общо собствен капитал и пасиви	14 191	18 400

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Към 31.12.2022 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 4 095 хил. лв., което е намаление с 77.03% в сравнение с края на 2021 г. Намалението се дължи на спад на вземанията от свързани предприятия и на дълготрайните материални активи през периода. Текущите активи са в размер на 10 096 хил. лв., което е нарастване с 1 661.95% в сравнение с края на 2021 г. Нарастването се дължи на увеличаване на вземанията от свързани лица и, в по-малка степен, на материалните запаси. В резултат активите на Дружеството намаляват до 14 191 хил. лв., спрямо 18 400 хил. лв. преди година, което е спад с 22.88%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 10 049 хил. лв., което е ръст от 1.08% в сравнение с края на 2021 г. Нетекущите пасиви намаляват от 7 628 хил. лв./представляващи задължение по облигационен заем/ на 0. Текущите пасиви са в размер на 4 142 хил. лв., като за периода нарастват с 399.04%, което се дължи на краткосрочната част на облигационния заем. В резултат общите пасиви са в размер на 4 142 хил. лв., или с 51.03% по-малко, отколкото преди година.

Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2023 г.(неодитиран)

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи	3 971	4 095
Предоставени вземания на свързани предприятия	2 944	-
Общо нетекущи активи	6 915	4 095
Текущи активи		
Материални запаси	996	990
Търговски и други вземания	5 873	77
Краткосрочни вземания от свързани лица	8 580	9 026
Парични средства	18	3
Общо текущи активи	15 467	10 096
Общо активи	22 382	14 191
	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен(акционерен) капитал	9 877	9 877
Непокрита загуба	172	65
Текуща печалба/(загуба)	235	107
Общо собствен капитал	10 284	10 049
ПАСИВИ		
Нетекущи задължения		
Облигационен заем	8 205	-
Общо нетекущи пасиви	8 205	-
Текущи задължения		
Краткосрочна част на облигационен заем	71	3 826
Търговски и други задължения	11	290
Задължения към свързани лица	3 811	26
Общо текущи пасиви	3 893	4 142
Общо пасиви	12 098	4 142
Общо собствен капитал и пасиви	22 382	14 191

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Към 31.12.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 6 915 хил. лв., спрямо 4 095 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи на предоставени заеми на свързани предприятия през периода. Текущите активи са в размер на 15 467 хил. лв. спрямо 10 096 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи на ръст на търговски и други вземания през периода. Общите активи са в размер на 22 382 хил. лв. спрямо 14 191 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 10 284 хил. лв., което е ръст от 2.34% в сравнение с края на 2022 г. Нетекущите пасиви са в размер на 8 205 хил. лв., спрямо 0 към края на 2022 г. Повишението се дължи на облигационните заеми през периода. Текущите пасиви са в размер на 3 893 хил. лв., спрямо 4 142 хил. лв. към края на 2022 г. Понижението се дължи основно на краткосрочната част на облигационен заем през периода, но нарастват задълженията към свързани лица. Общите пасиви са в размер на 12 098 хил. лв., спрямо 4 142 хил. лв. към края на 2022 г.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	335	186
Плащания на доставчици	(1 075)	(245)
Платени /възстановени данъци(без корпоративен данък върху печалбата)	(527)	(135)
Платени данъци върху печалбата	(6)	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(21)	(8)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 294)	(203)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-	(952)
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	4 750	2 216
Предоставени заеми	-	(284)
Възстановени(платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	-	408
Получени лихви по предоставени заеми	641	402
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	-	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	5 391	1 790
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления/плащания на заеми и лихви	-	89
Платени заеми	(3 824)	(1 262)
Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение	(285)	(396)
Други постъпления/плащания от финансова дейност	(3)	(2)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(4 112)	(1 571)
Изменения на паричните средства през периода	(15)	16
Парични средства в началото на периода	18	-
Парични средства в края на периода	3	16

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През 2022 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 1 294 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 203 хил. лв. за 2021 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са положителни в размер на 5 391 хил. лв., спрямо 1 790 хил. лв. за 2021 г. Паричните потоци от финансова дейност са отрицателни в размер на 4 112 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 571 хил. лв. за

2021 г. В резултат паричните средства през 2022 г. намаляват с 15 хил. лв. и в края на годината са в размер на 3 хил. лв.

Отчет за паричните потоци към 31 декември 2023 г. (неодитиран)

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	346	335
Плащания на доставчици	(280)	(1 075)
Платени /възстановени данъци(без корпоративен данък върху печалбата)	(264)	(527)
Платени данъци върху печалбата	(13)	(6)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(9)	(21)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(220)	(1 294)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	4 750
Предоставени заеми	-	-
Възстановени(платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	-	-
Получени лихви по предоставени заеми	707	641
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	(4 699)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(3 992)	5 391
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления/плащания на заеми и лихви	4 401	-
Платени заеми	-	(3 824)
Платени задължения по лизингови договори	-	-
Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение	(171)	(285)
Други постъпления/плащания от финансова дейност	(3)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	4 227	(4 112)
Изменения на паричните средства през периода	15	(15)
Парични средства в началото на периода	3	18
Парични средства в края на периода	18	3

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 220 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 294 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 3 992 хил. лв., спрямо положителни в размер на 5 391 хил. лв. за 2022 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 4 227 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 4 112 хил. лв. за 2022 г. В резултат паричните средства през 2023 г. нарастват с 15 хил. лв. и в края на периода са в размер на 18 хил. лв.

11.2. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2021 и 2022 са одитирани. Тези отчети съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Васил Стоилов Тодоров. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Богомил“ №62, ет. 6, ап. 16. Васил Тодоров притежава Диплома №0173/1993 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Васил Тодоров членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация).

Одиторските доклади към ГФО на емитента за 2021 г. и 2022 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

11.2.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.2.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Настоящият Проспект съдържа и данни към междинен период. Тези данни са взети от неодитираните междинни финансови отчети на емитента към 31.12.2023 г.

11.3. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента, новопридобитото му дъщерно дружество и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата, към която принадлежи.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за „Тиз Инвест“ АД, новопридобитото му дъщерно дружество и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата, към която принадлежи.

11.4. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

След края на последния финансов период, за който е публикувана междинна финансова информация (неодитиран финансов отчет към 31.12.2023 г.) е настъпила промяна във финансовото състояние на емитента. Считано от 10.01.2024 г. „Тиз Инвест“ АД е едноличен собственик на капитала на „Интерпорто България“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" №7 и ЕИК 115847970. Прехвърлятелят е „Сиенит Холдинг“ АД, който е свързано лице с емитента, а цената за всички дялове на дружеството е в размер на 300 000 лв.

11.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 9 877 000 (девет милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди) лева, разпределен на 987 700 (деветстотин осемдесет и седем хиляди и седемстотин) броя обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 10 (десет) лева. Няма акции, които не са платени изцяло.

Капиталът е набран, както следва:

1. Капитал в размер на 50 000 (петдесет хиляди) лева е регистриран при образуване на акционерното дружество и внесен изцяло на 29.05.2020 г.

2. 9 827 000 (девет милиона осемстотин двадесет и седем хиляди) лева са внесени, чрез извършване на непарична вноска (апорт) в капитала на дружеството от „Сиенит инвест“ АД, ЕИК 204703215 на правото на собственост на следните имоти:

Самостоятелни обекти в „Бизнес сграда“, изграждаща се по одобрен Инвестиционен проект - фаза „Технически проект“ на 30.09.2011 г. Община Пловдив (съгласно Ситуационен план от 02.02.2010 г. на УПИ I-321, общ. обслужване и жил. застрояване, кв. 662 по плана на V-та градска част на гр. Пловдив, въз основа на Заповед ОА-1955 от 27.07.2007 г., Заповед 09 ОА-1756 от 03.07.2009 г. и Обемно-устройствено проучване, съгласувано на 24.06.2009 г. от Община Пловдив), изградена и покрита (съгласно Удостоверение № 19Ф-323/21.01.2019 г., изд. от Община Пловдив), представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48 от 03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), със съответните им ид.ч. от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземления имот, в който е построена сградата, както следва:

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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), сутерен, етаж - 1 (минус едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „Гараж в сграда“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 1587.10 кв.м (хиляда петстотин осемдесет и седем цяло и десет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.31 и 56784.506.1324.1.34; под обекта: няма и над обекта: 56784.506.1324.1.1, 56784.506.1324.1.2, 56784.506.1324.1.3, 56784.506.1324.1.4, 56784.506.1324.1.5, 56784.506.1324.1.6, 56784.506.1324.1.7, 56784.506.1324.1.8, 56784.506.1324.1.9, 56784.506.1324.1.10, 56784.506.1324.1.11, 56784.506.1324.1.12 и 56784.506.1324.1.13, ЗАЕДНО с прилежащи части: 9.004% (девет цяло, четири хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО със 17.99% (седемнадесет цяло и деветдесет и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009 г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири,

точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен със Гараж № 1 (едно) заедно със склад № 3 (три) в сутерена /подземния паркинг/ на сградата (кота -3.02 м.), със застроена площ от 1587,10 (хиляда петстотин осемдесет и седем цяло и десет стотни) кв.м., състоящ се от паркоместа, пространства за маневриране и вътрешен склад №3, при граници: от север, изток и запад – външни контури на сградата, и от юг- паркоместо № 43, проход за подземния паркинг и гараж № 3, ведно с 9.004 % (девет цяло и четири хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, представляващи 52,01 (петдесет и две цяло и една стотна) кв.м.

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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж - 1 (минус едно), обект 1 (едно), който самостоятелен обект се намира в сградата № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За склад“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 17.22 кв.м (седемнадесет цяло и двадесет и две стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.34; под обекта: няма и над обекта: няма, ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.238% (нула цяло, двеста тридесет и осем хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 0.20% (нула цяло и двадесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен със склад № 1 (едно), разположен в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 17.22 кв.м. (седемнадесет цяло и двадесет и две стотни квадратни метра), при граници на същото: от север – паркомясто № 45; от изток - външен контур на сградата и от запад – рампа за подземния паркинг.

3) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж - 1 (минус едно), обект - склад 2 (две), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За склад“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 46.48 кв.м (четиридесет и шест цяло, четиридесет и осем стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.30; под обекта: няма и над обекта: 56784.506.1324.1.13, ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.642% (нула цяло, шестстотин четиридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 0.53% (нула цяло, петдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двдесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен със склад № 2 (две), разположен в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 46.48 кв.м (четиридесет и шест цяло, четиридесет и осем стотни квадратни метра), при граници на същия: от север - гараж № 2; от изток - рампа за подземния паркинг; от юг - рампа за подземния паркинг и помещение за трафопост и от запад – външен контур на сградата ...

4) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.34 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, тридесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж - 1 (минус едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „Гараж в сграда“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 46.50 кв.м (четиридесет и шест цяло, петдесет стотни квадратни метра), който самостоятелен обект се състои от 3 /три/ броя паркоместа, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.32 и 56784.506.1324.1.29; под обекта: няма и над обекта: 56784.506.1324.1.12 и 56784.506.1324.1.13, ЗАЕДНО с прилежащи части: 0.642% (нула цяло, шестстотин четиридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 0.53% (нула цяло и петдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН

ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседни: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е образуван от обединяването и е идентичен на паркомиято № 43 (четиридесет и три), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 15.50 кв.м (петнадесет цяло, петдесет стотни квадратни метра), при граници на същото: от север - гараж № 1; от изток - външен контур на сградата; от юг - паркомиято № 44 и от запад - проход за подземния паркинг, паркомиято № 44 (четиридесет и четири), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 15.50 кв.м (петнадесет цяло, петдесет стотни квадратни метра), при граници на същото: от север - паркомиято № 43; от изток - външен контур на сградата; от юг - паркомиято № 45 и от запад - проход за подземния паркинг и паркомиято № 45 (четиридесет и пет), разположено в сутерена (подземния паркинг) на сградата (кота -3.02м), със застроена площ от 15.50 кв.м (петнадесет цяло, петдесет стотни квадратни метра), при граници на същото: от север - паркомиято № 44; от изток - външен контур на сградата; от юг - склад № 1 и рампа за подземния паркинг.

5) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.1 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, едно) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 1 (едно), обект № 3 (три), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 184.25 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, двадесет и пет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.3; 56784.506.1324.1.4; 56784.506.1324.1.5 и 56784.506.1324.1.2; под обекта: 56784.506.1324.1.29 и над обекта: 56784.506.1324.1.16 и 56784.506.1324.1.14, ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.546% (две цяло, петстотин четиридесет и шест хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.09% (две цяло, девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283

(петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 3 (три), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00м), със застроена площ от 184.25 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, двадесет и пет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север и от запад - външен контур на сградата; от изток - офис № 4 и от юг - магазин № 3; магазин № 4 и магазин № 5.

6) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.2 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 1 (едно), обект № 4 (четири), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 248.18 кв.м (двеста четиридесет и осем цяло, осемнадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.1; 56784.506.1324.1.5; 56784.506.1324.1.6 и 56784.506.1324.1.7; под обекта: 56784.506.1324.1.29 и над обекта: 56784.506.1324.1.14 и 56784.506.1324.1.15, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.430% (три цяло, четиристотин и тридесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,81% (две цяло, осемдесет и една стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 4 (четири), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00м), със застроена площ от 248.18 кв.м (двеста четиридесет и осем цяло, осемнадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север и от изток - външен контур на сградата; от юг – магазин № 5; магазин № 6 и магазин № 7 и от запад - офис № 3.

7) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 1 (едно), обект № 2 (две), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 195.15 кв.м (сто деветдесет и пет цяло, петнадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.13; 56784.506.1324.1.12; 56784.506.1324.1.10; 56784.506.1324.1.9 и 56784.506.1324.1.8; под обекта: 56784.506.1324.1.29 и над обекта: 56784.506.1324.1.17; 56784.506.1324.1.15 и 56784.506.1324.1.16, ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.697% (две цяло, шестстотин деветдесет и седем хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.21% (две цяло, двадесет и една стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двдесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 2 (две), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00м), със застроена площ от 195.15 кв.м (сто деветдесет и пет цяло, петнадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - магазин № 1; магазин № 2; обща тоалетна; стълбищна клетка на сградата и общо помещение за електрическо табло; от изток - магазин № 9; обща тоалетна; стълбищна клетка на сградата; външен контур на сградата и магазин № 8; от юг - магазин № 8 и офис № 1 и от запад - външен контур на сградата и обща стълбищна клетка

8) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.13 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, тринадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 1 (едно), обект № 1 (едно), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 184.55 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, петдесет и пет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.12 и 56784.506.1324.1.11; под обекта: 56784.506.1324.1.29; 56784.506.1324.1.30; 56784.506.1324.1.31;

56784.506.1324.1.33 и 56784.506.1324.1.34 и над обекта: 56784.506.1324.1.17, ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.55% (две цяло, петдесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.09% (две цяло и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседни: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 1 (едно), разположен в първия (партерен) етаж на сградата (кота 0.00м), със застроена площ от 184.55 кв.м (сто осемдесет и четири цяло, петдесет и пет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 2 и магазин № 8; от изток - магазин № 8 и външен контур на сградата; от юг и от запад - външен контур на сградата .

9) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 2 (две), обект № 7 (седем), който самостоятелен обект се намира в сградата № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 404.12 кв.м (четиристотин и четири цяло, дванадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.16 и 56784.506.1324.1.15; под обекта: 56784.506.1324.1.1; 56784.506.1324.1.3; 56784.506.1324.1.4; 56784.506.1324.1.9; 56784.506.1324.1.5; 56784.506.1324.1.10; 56784.506.1324.1.6 и 56784.506.1324.1.2 и над обекта: 56784.506.1324.1.20; 56784.506.1324.1.18 и 56784.506.1324.1.19, ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.585% (пет цяло, петстотин осемдесет и пет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,58% (четири цяло, петдесет и осем стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста

осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседни: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 7 (седем), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 404.12 кв.м (четиристотин и четири цяло, дванадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - външен контур на сградата; от изток - офис № 8, от юг - офис № 6, общ коридор, асансьорни клетки и офис № 8 и от запад - външен контур на сградата и офис № 6.

10) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.15 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, петнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 2 (две), обект № 8 (осем), който самостоятелен обект се намира в сградата № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 284.48 кв.м. (двеста осемдесет и четири цяло, четиридесет и осем стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.17 и 56784.506.1324.1.14; под обекта: 56784.506.1324.1.6; 56784.506.1324.1.10; 56784.506.1324.1.11; 56784.506.1324.1.7 и 56784.506.1324.1.2 и над обекта: 56784.506.1324.1.19 и 56784.506.1324.1.18, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.931% (три цяло, деветстотин тридесет и една хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 3.22% (три цяло, двадесет и две стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседни: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 8 (осем), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 284.48 кв.м. (двеста осемдесет и четири цяло, четиридесет и осем стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 7 и външен контур на сградата; от изток – външен контур на сградата, от юг - асансьорна клетка и офис № 5 и от запад - офис № 7, асансьорна клетка, общ коридор и стълбищна клетка.

11) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.16 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, шестнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 2 (две), обект № 6 (шест), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 199.83 кв.м (сто деветдесет и девет цяло, осемдесет и три стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.17 и 56784.506.1324.1.14; под обекта: 56784.506.1324.1.8; 56784.506.1324.1.11; 56784.506.1324.1.9; 56784.506.1324.1.10; 56784.506.1324.1.5; 56784.506.1324.1.4; 56784.506.1324.1.1 и 56784.506.1324.1.3 и над обекта: 56784.506.1324.1.20 и 56784.506.1324.1.21, ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.762% (две цяло, седемстотин шестдесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.26% (две цяло, двадесет и шест стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двдесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 6 (шест), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 199.83 кв.м (сто деветдесет и девет цяло, осемдесет и три стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 7; от изток - общ коридор и офис № 7, от юг - офис № 5 и от запад - външен контур на сградата.

12) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.17 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, седемнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 2 (две), обект № 5 (пет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 378.17 кв.м (триста седемдесет и осем цяло, седемнадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.15 и 56784.506.1324.1.16; под обекта: 56784.506.1324.1.13; 56784.506.1324.1.12 и 56784.506.1324.1.11 и над обекта: 56784.506.1324.1.21 и 56784.506.1324.1.20, ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.226% (пет цяло, двеста двадесет и шест хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,29% (четири

цяло, двадевет и девет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседни: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 5 (пет), разположен на втория етаж на сградата (кота +3.90м), със застроена площ от 378.17 кв.м (триста седемдесет и осем цяло, седемнадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 6; общ коридор; стълбищна клетка и офис № 8; от изток, от юг и от запад - външен контур на сградата.

13) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 3 (три), обект № 11 (единадесет), който самостоятелен обект се намира в сградата № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 408.13 кв.м (четиристотин и осем цяло, тринадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.20 и 56784.506.1324.1.19; под обекта: 56784.506.1324.1.15 и 56784.506.1324.1.14 и над обекта: 56784.506.1324.1.22, ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.640% (пет цяло, шестстотин и четиридесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,63% (четири цяло, шестдесет и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин

осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 11 (единадесет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 408.13 кв.м (четиристотин и осем цяло, тринадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса, при граници на същия: от север - външен контур на сградата; от изток - офис № 12, от юг - офис № 10, общ коридор, асансьорни клетки и офис № 12 и от запад - външен контур на сградата и офис № 9.

14) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.19 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, деветнадесет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 3 (три), обект № 12 (дванадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 285.10 кв.м (двеста осемдесет и пет цяло, десет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.21 и 56784.506.1324.1.18; под обекта: 56784.506.1324.1.15 и 56784.506.1324.1.14 и над обекта: 56784.506.1324.1.23, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.940% (три цяло, деветстотин и четиридесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 3.23% (три цяло, двадесети и три стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 12 (дванадесет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 285.10 кв.м (двеста осемдесет и пет цяло, десет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса, при граници на същия: от север - офис № 11 и външен контур на сградата; от изток - външен контур на сградата, от юг - асансьорна клетка и офис № 9 и от запад - офис № 11, асансьорна клетка, общ коридор и стълбищна клетка.

15) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния

директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 3 (три), обект № 10 (десет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 180.12 кв.м (сто и осемдесет цяло, дванадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.21 и 56784.506.1324.1.18; под обекта: 56784.506.1324.1.17; 56784.506.1324.1.14 и 56784.506.1324.1.16 и над обекта: 56784.506.1324.1.24, ЗАЕДНО с прилежащи части: 2.489% (две цяло, четиристотин осемдесет и девет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2.04% (две цяло, четири стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двдесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 10 (десет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 180.12 кв.м (сто и осемдесет цяло, дванадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса, при граници на същия: от север - офис № 11; от изток - общ коридор и офис № 11, от юг - офис № 9 и от запад - външен контур на сградата.

16) 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) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 3 (три), обект № 9 (девет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 393.05 кв.м (триста деветдесет и три цяло, пет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.19 и 56784.506.1324.1.20; под обекта: 56784.506.1324.1.16 и 56784.506.1324.1.17 и над обекта: 56784.506.1324.1.25 и 56784.506.1324.1.24, ЗАЕДНО с прилежащи части: 5.432% (пет цяло, четиристотин тридесет и две хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 4,45% (четири цяло, четиридесет и пет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот,

обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 9 (девет), разположен на третия етаж на сградата (кота +7.80м), със застроена площ от 393.05 кв.м (триста деветдесет и три цяло, пет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение, санитарен възел и тераса, при граници на същия: от север - офис № 10, общ коридор, стълбищна клетка и офис № 12; от изток, от юг и от запад - външен контур на сградата.

17) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.22 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и две) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 4 (четири), обект № 15 (петнадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 238.06 кв.м (двеста тридесет и осем цяло, шест стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.24 и 56784.506.1324.1.23; под обекта: 56784.506.1324.1.18 и над обекта: 56784.506.1324.1.26 и 56784.506.1324.1.27, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.290% (три цяло, двеста и деветдесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,70% (две цяло, седемдесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с

офис № 15 (петнадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 238.06 кв.м (двеста тридесет и осем цяло, шест стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - външен контур на сградата; от изток - офис № 16, от юг - офис № 14, общ коридор, асансьорни клетки и офис № 16 и от запад - външен контур на сградата и офис № 14.

18) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.23 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и три) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 4 (четири), обект № 16 (шестнадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 225.14 кв.м (двеста двадесет и пет цяло, четиринадесет стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.25 и 56784.506.1324.1.22; под обекта: 56784.506.1324.1.19 и над обекта: 56784.506.1324.1.26 и 56784.506.1324.1.27, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.111% (три цяло, сто и единадесет хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,55% (две цяло, петдесет и пет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективизирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двдесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 16 (шестнадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 225.14 кв.м (двеста двадесет и пет цяло, четиринадесет стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 15 и външен контур на сградата; от изток - външен контур на сградата, от юг - асансьорна клетка и офис № 13 и от запад - офис № 15, асансьорна клетка, общ коридор и стълбищна клетка.

19) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.24 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 4 (четири), обект № 14 (четиринадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шестхиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект:

„За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 105.23 кв.м (сто е пет цяло, двадесет и три стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.25 и 56784.506.1324.1.22; под обекта: 56784.506.1324.1.20 и 56784.506.1324.1.21 и над обекта: 56784.506.1324.1.26, ЗАЕДНО с прилежащи части: 1.454% (едно цяло, четиристотин петдесет и четири хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 1.19% (едно цяло, деветнадесет стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съседи: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сграда е идентичен с офис № 14 (четирнадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 105.23 кв.м (сто е пет цяло, двадесет и три стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 15; от изток - общ коридор и офис № 15, от юг - офис № 13 и от запад - външен контур на сградата.

20) САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ в СГРАДА с идентификатор 56784.506.1324.1.25 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири, точка, едно, точка, двадесет и пет) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), етаж 4 (четири), обект № 13 (тринадесет), който самостоятелен обект се намира в сграда № 1 (едно), разположена в поземлен имот с идентификатор: 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири), с предназначение на самостоятелния обект: „За офис“, брой нива на обекта: 1 (едно), с площ от 234.87 кв.м (двеста тридесет и четири цяло, осемдесет и седем стотни квадратни метра), при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 56784.506.1324.1.23 и 56784.506.1324.1.24; под обекта: 56784.506.1324.1.21 и над обекта: 56784.506.1324.1.27, 56784.506.1324.1.28 и 56784.506.1324.1.26, ЗАЕДНО с прилежащи части: 3.246% (три цяло, двеста четиридесет и шест хилядни процента) идеални части от общите части на сградата, ЗАЕДНО с 2,66% (две цяло, шестдесет и шест стотни процента) идеални части от правото на собственост върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 56784.506.1324 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда триста двадесет и четири) по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение, засягащо този имот, обективирано в Заповед: КД-14-16-1474/13.11.2009г. на началника на СГКК-гр.Пловдив, с административен адрес на имота: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36 (тридесет и шест), с площ от 2005.00 кв.м (две хиляди и пет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“; начин на трайно ползване: „Високо застрояване (над 15м)“; стар идентификатор: 56784.506.1283 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири,

точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и три); 56784.506.1285 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и пет); 56784.506.1282 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и две); 56784.506.1286 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и шест) и 56784.506.1284 (петдесет и шест хиляди седемстотин осемдесет и четири, точка, петстотин и шест, точка, хиляда двеста осемдесет и четири), номер по предходен план: 321 (триста двадесет и едно), квартал: 662 (шестстотин шестдесет и две) по плана на Пета градска част на град Пловдив, парцел I-321 (първи, образуван за триста двадесет и едно), отреден за „обществено обслужване и жилищно застрояване“, при съсед: 56784.506.9607; 56784.506.9618 и 56784.506.9617. Описаният в тази точка самостоятелен обект в сградата е идентичен с офис № 13 (тринадесет), разположен на четвъртия етаж на сградата (кота +10.90м), със застроена площ от 234.87 кв.м (двеста тридесет и четири цяло, осемдесет и седем стотни квадратни метра), състоящ се от офисно помещение и санитарен възел, при граници на същия: от север - офис № 14, общ коридор, стълбищна клетка и офис № 16; от изток, юг и запад - външен контур на сградата.

като правото на собственост е удостоверено със следните писмени документи: 1) Нот. акт № 171, т. 86 от 2005 г. по описа на АВ-СВ, Пловдив; 2) Договор за покупко-продажба на недвижим имот – ЧОС от 17.09.2007 г. (вписан под № 177, т. 13 от 2007 г. по описа на АВ-СВ, гр. Пловдив; 3) Разрешение за строеж № 399 от 11.10.2011 г., изд. от Гл. архитект на Община Пловдив; 4) Удостоверение № 19Ф-323/21.01.2019 г., изд. от Община Пловдив; 5) Скица на поземлен имот № 15-104240-07.02.2019 г., изд. от СГКК - Пловдив; 6) Схеми на самостоятелни обекти в сградата (СОС), изд. от СГКК, Пловдив:

Съгласно Заключение за оценка на непарична вноска, на основание чл. 72, ал. 2 от Търговския закон (изготвена от вещи лица, назначени с Акт за назначаване на вещи лица № 20200612104440/15.06.2020 г. на Длъжностното лице по регистрацията към ТРРЮЛНЦ), с вх. № 20200626092620 в ТРРЮЛНЦ на Република България, получената пазарна стойност на оценяваните недвижими имоти на вносителя „Сиенит инвест“ АД е 9 827 000 (девет милиона осемстотин двадесет и седем хиляди) лева.

Дъщерното дружество на Емитента "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970, е с капитал 5 000 лева, разпределен в 100 дружествени дяла по 50 лева всеки един. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД и притежава всички дружествени дялове от неговия капитал.

11.6. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано на 23.03.2017 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 204514990. Предметът на дейност на дружеството е: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава на дружеството. В Устава на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на съставяне на Проспекта „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД няма сключени договори, които не са в рамките на обичайната дейност, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за способността на емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа, с изключение на следните два договора:

-Договор за цесия от 21.12.2023 г., с който емитента придобива вземане от "Форум 168" АД на стойност 5 867 490 лв. "Форум 168" АД не е свързано лице с емитента. Цедентът „Сиенит Инвест“ АД е свързано лице с емитента. Към датата на настоящия проспект вземането е в размер на 5 867 490 лв.

-Договор за цесия от 28.12.2023 г., с който емитента придобива вземане от „Интерпорто България“ ЕООД на стойност 3 808 861.20 лв. „Интерпорто България“ ЕООД е свързано лице с емитента. Цедентът „Сиенит Инвест“ АД също е свързано лице с емитента. Към датата на настоящия проспект вземането е в размер на 3 808 861.20 лв.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Емитента, Договора с довереника на облигационерите с всички приложения към него, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9, както и на Интернет страницата на Емитента на www.bssad.bg. Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите с всички приложения към него могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>), а Проспектът и на страницата на КФН.

След одобрение на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта (Договора с довереника на облигационерите с всички приложения към него, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта) ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на специализираната финансова медия - Инфосток www.infostock.bg, Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор www.fsc.bg

Актуалният учредителен акт и устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър - portal.registryagency.bg. Финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени и на Интернет страницата на Емитента на www.bssad.bg.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

ЕМИТЕНТЪТ ЗАЯВЯВА, ЧЕ ОБОРОТНИЯТ КАПИТАЛ Е ДОСТАТЪЧЕН ЗА ПОКРИВАНЕ НА НАСТОЯЩИТЕ МУ НУЖДИ.

14.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Емитентът декларира следната капитализация и задлъжнялост към 31.12.2023 г., която дата не е по-рано от 90 дни преди датата на Проспекта.

Капитализация и задлъжнялост:

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
АКТИВ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	3 971	4 095	9 026
Дългосрочни вземания от свързани предприятия	2 944	-	8 801
Общо нетекущи активи	6 915	4 095	17 827
Текущи активи			
Материални запаси	996	990	124
Търговски и други вземания	5 873	77	145

Краткосрочни вземания от свързани лица	8 580	9 026	286
Парични средства	18	3	18
Общо текущи активи	15 467	10 096	573
Общо активи	22 382	14 191	18 400
	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен(акционерен) капитал	9 877	9 877	9 877
Непокрита загуба	172	65	8
Текуща печалба/(загуба)	235	107	57
Общо собствен капитал	10 284	10 049	9 942
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Облигационен заем	8 205	-	7 628
Общо нетекущи пасиви	8 205	-	7 628
Текущи задължения			
Краткосрочна част на облигационен заем	71	3 826	44
Търговски и други задължения	11	290	709
Задължения към свързани лица	3 811	26	77
Общо текущи пасиви	3 893	4 142	830
Общо пасиви	12 098	4 142	8 458
Общо собствен капитал и пасиви	22 382	14 191	18 400

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Общият капитал на Дружеството (собствен и привлечен) към 31.12.2023 г. възлиза на 22 382 хил. лв. Сумата на задълженията (привлечения капитал) е 12 098 хил. лв, като общия размер на обезпечените с различни активи задължения на Емитента е 8 276 хил. лв. Останалите задължения на дружеството са необезпечени. Собственият капитал е в размер на 10 284 хил. Лв. Дружеството е с висока степен на финансова автономност, доколкото съотношението на капитал към пасиви е над 0.85 пъти, и съотношението на покритие на пасивите с активи е над 1.85 пъти. След 31.12.2023 г. не е настъпила значителна промяна в задължността на емитента. Към датата на изготвяне на настоящия документ, не са налични други обезпечени, гарантирани, косвени и условни задължения и/или ангажименти на Емитента.

14.3. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- ☐ Изграждане с цел предоставяне им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:

-индустриални сгради и складове;

-административни центрове;

-жилищни имоти.

Нетният размер на постъпленията от емисията в "ТИЗ ИНВЕСТ" АД възлиза на 1 914 314.75 лв., които са използвани за авансово плащане по Предварителен договор от 14.09.2023 г. между „Сиенит холдинг“ АД и „Блек сий стар“ АД/настоящо „ТИЗ инвест“ АД/ за покупко-продажба на дружествени дялове от търговско дружество, което предстои да бъде създадено. Останалите необходими средства за покриване на посоченото целево направление са в размер на 41 515.25 лв., като източник на тези средства са собствените средства на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. 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. Недвижимите имоти, подробно описани в предварителния договор, ще бъдат апортирани в новосъздаденото дружество. Два от описаните имоти са собственост на „Сиенит холдинг“ АД, а третият имот е в процес на придобиване. 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, която е свързано лице, притежаващо непряк контрол върху емитента. 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.

Очакваните от ръководството на емитента икономически ползи от придобиване от дружествените дялове от търговското дружество, което предстои да бъде учредено са постигане на подобрена ефективност, ускорен растеж и допълнителна възвращаемост за акционерите. При вземането на решението за придобиване ръководството е водено от желанието да се повиши икономическата стойност на бизнеса. Водеща е концепцията за синергия, която по своята същност означава, че обединените бизнеси се допълват и добавят стойност към компанията след преобразуването. Придобиването дава възможност за реализиране и на хоризонтална интеграция, която да подобри позицията „ТИЗ инвест“ АД на пазара и да донесе допълнително конкурентно предимство чрез обединяване на бизнеси, опериращи в една и съща сфера на дейност. Това води до подчертана централизация и уедряване на бизнеса, както и повишено пазарно влияние.

Към момента на изготвяне на коригиран проспект дружеството все още не е учредено, но във връзка със сключен предварителен договор са предприети необходимите действия за придобиване на единият имот, съответно подготвяне на изискуемите документи във връзка с апортирането на описаните в предварителния договор имоти.

Целта на сключения договор е чрез партньорство между страните да се използват имотите с индустриална цел, включително реализацията им на пазарни условия.

В предварителният договор между страните не са уговорени неустойки, като същият предстои да бъде реализиран в кратки срокове с оглед подготвителните действия по него, които се извършват..

Корпоративните облигации на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на "Българска фондова борса" АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководство съгласно посочените по-горе цели. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ТИЗ ИНВЕСТ” АД възлиза на 1 914 314.75 лв които са разходвани изцяло по описаното предназначение. Останалите необходими средства за покриване на посоченото целево направление са в размер на 41 515.25 лв, като източник на тези средства са собствените средства на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

При емитирането на корпоративните облигации на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN- 90 лева
 - Такса CFI и FISN – 180 лева
 - Такса регистрация в ЦД – 1 813.20 лева
 - Търговски регистър – 20 лева
 - Такса за КФН – 5 000 лева
 - Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за обслужване на частното предлагане, обслужване на допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации, изготвяне на настоящия проспект – 24 000 лв.
 - Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ - 9 212.05 лв.
 - Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.
- Общо 41 515.25 лв.**

Общата стойност на разходите, свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 41 515.25 лв. или 41.515 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 1 955 830 лв. представляват 2.12%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ТИЗ ИНВЕСТ” АД възлиза на 1 914 314.75 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните дружествени дялове и недвижими имоти. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните дружествени дялове и недвижими имоти.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Информация относно изпълнението на задълженията на емитента за погасяването на лихвените и главнични плащания по предходната облигационна емисия на дружеството с ISIN код BG2100008205:

Лихвени плащания по емисия с ISIN код BG2100008205:

начислена лихва	дата на падеж	дата на плащане	сума на плащането
99 554.95 лв.	27.11.2020	27.11.2020	99 554.95 лв.
99 827.71 лв.	25.2.2021	25.2.2021	99 827.71 лв.
96 572.45 лв.	14.5.2021	14.5.2021	96 572.45 лв.
99 827.71 лв.	14.8.2021	16.8.2021	99 827.71 лв.

99 554.95 лв.	14.11.2021	15.11.2021	99 554.95 лв.
86 517.69 лв.	14.2.2022	11.2.2022	86 517.69 лв.
78 330.99 лв.	14.5.2022	16.5.2022	78 330.99 лв.
63 224.22 лв.	14.8.2022	16.8.2022	63 224.22 лв.
56 901.78 лв.	14.11.2022	14.11.2022	56 901.78 лв.
43 147.76 лв.	14.2.2023	15.2.2023	43 147.76 лв.
41 740.76 лв.	14.5.2023	15.5.2023	41 740.76 лв.
43 029.86 лв.	14.8.2023	14.8.2023	43 029.86 лв.
43 206.66 лв.	14.11.2023	15.11.2023	43 206.66 лв.
43 206.66 лв.	14.2.2024	14.2.2024	43 206.66 лв.

Главнични плащания/плащания по предсрочно погасяване на главницата/ по емисия с ISIN код BG2100008205:

предсрочно погасена главница	дата на плащане	дата на падеж
1 173 498.00 лв.	15.11.2021	14.08.2023 г., удължен до 14.8.2025 г.
488 957.50 лв.	11.2.2022	14.08.2023 г., удължен до 14.8.2025 г.
1 564 664.00 лв.	16.5.2022	14.08.2023 г., удължен до 14.8.2025 г.
557 411.55 лв.	18.8.2022	14.08.2023 г., удължен до 14.8.2025 г.
1 212 614.60 лв.	14.11.2022	14.08.2023 г., удължен до 14.8.2025 г.

Съгласно взето решение на проведено на 12.05.2023 г. Общо събрание на облигационерите, срокът на посочената емисия е удължен от 14.08.2023 г. до 14.08.2025 г.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и конвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100027239. CFI код: DCFUFR. FISN код: BLEKSIJ/VARBD 20260921. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 1 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 1 000 000 евро.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта и търговията с облигации ще бъдат

приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите, предмет на настоящия проспект, са в безналична форма. Облигациите са регистрирани в Централен депозитар като безналични ценни книжа.

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Настоящият Проспект е за емисия от 1 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, облигации. Общата номинална стойност на емисията е 1 000 000 евро.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият 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 претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на конвертиране;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегировани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

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/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем;

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.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

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

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
21.03.2024	182	366	9.066%
21.09.2024	184	366	6M Euribor + 5.0%, мин. 7.0%
21.03.2025	181	365	6M Euribor + 5.0%, мин. 7.0%
21.09.2025	184	365	6M Euribor + 5.0%, мин. 7.0%
21.03.2026	181	365	6M Euribor + 5.0%, мин. 7.0%
21.09.2026	184	365	6M Euribor + 5.0%, мин. 7.0%

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. Изчислена е съгласно следната методика:

- Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (18.09.2023 г.), която е в размер на 4.066% прибавяме фиксираната надбавка от 5.0 % и се получава лихва 9.066 % на годишна база;
- Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 9.066 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.0%, затова приемаме 9.066% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 21.03.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

За останалият период на облигационната емисия е изчислена лихва в размер от 8.908 % (осем цяло деветстотин и осем процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към 12.02.2024 г., която е в размер на 3.908% прибавяме фиксираната надбавка от 5.0 % и се получава лихва 8.908 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 8.908 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.0 %, затова приемаме 8.908 % за действаща.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
21.09.2023				
21.03.2024	182	366	9.066%	45 082,30 EUR
21.09.2024	184	366	8.908%	44 783,39 EUR
21.03.2025	181	365	8.908%	44 173,92 EUR
21.09.2025	184	365	8.908%	44 906,08 EUR
21.03.2026	181	365	8.908%	44 173,92 EUR
21.09.2026	184	365	8.908%	44 906,08 EUR

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 12.02.2024 г. в размер на 3.908%.

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 3 /три/ години (36 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 21.09.2026 г. Плащането на главницата е еднократно, на падежа на емисията.

Право да получат главничното плащане имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД 3 (три) работни дни преди датата на главничното плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничното плащане по облигационния заем ще се извърши чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от “Централен Депозитар” АД.

Условия и ред за предсрочно погасяване на част или на целия заем по инициатива на емитента (Кол Опция):

Емитентът има право по решение на Съвета на директорите на Дружеството да погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем при спазване на задълженията и нивата на обезпечение, описани по долу:

Облигационната емисия може да бъде напълно погасена предсрочно по всяко време или частично погасявана на датите на лихвените плащания по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- 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 %;
- 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;
- 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.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. Но поради ефектите, които биха възникнали по отношение на Емитента, на емисията и на инвеститорите, в случай че Емитентът отчете неизпълнение на един или няколко от финансовите показатели, които дружеството се е задължило да поддържа по отношение на облигационния заем, в този случай се спазва следната процедура:

а) 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.

б) 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.

Съгласно данните от неаудитирания финансов отчет на Емитента към 31.12.2023 г. стойностите на финансовите показатели, които "ТИЗ ИНВЕСТ" АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 54.05% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 5 12 098 хил. лв. и активи 22 382 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 2.068(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 235 хил. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 220 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 3.973 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 15 467 хил. лв. и текущи пасиви 3 893 хил. лв.

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.

Програмата за осигуряване на финансов ресурс, в случай на просрочване на задължение по емисията, се предлага от Емитента и се приема от Общото събрание на облигационерите, при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон. Програмата за осигуряване на финансов ресурс съдържа подробни и точни данни за необходимия финансов ресурс и начините и сроковете за неговото осигуряване. Неизпълнението на приетата от Общото събрание на облигационерите Програма за осигуряване на финансов ресурс е основание за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем.

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем ДОВЕРЕНИКЪТ свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.;

Облигационната емисия може да бъде напълно погасена предсрочно по всяко време или частично погасявана на датите на лихвените плащания по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

При промяна на обезпечението, съответно при допълване на обезпечението до минималния размер, Емитентът ще учреди обезпечения от същия вид – ипотека върху недвижими имоти.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА КОНВЕРТИРАНЕ

Общи условия и ред за конвертиране

След изтичане на 6 (шест) месечен срок от датата на издаване на облигационната емисия, всеки облигационер има право, съгласно условията на облигационния заем и предложението за записване на облигации, да заменя /конвертира/ притежаваните от него облигации в такъв брой акции, съответстващи на актуалното към момента на замяната конверсионно съотношение.

Новите акции, които притежателите на конвертируеми облигации от настоящата емисия ще получат, ако упражнят правото си да конвертират притежаваните от тях облигации, са от същия вид и клас, както досега издадените акции от капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД – обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност 10(десет) лева.

Конвертирането на облигациите се извършва чрез замяната им с нови акции. Общото събрание на акционерите, съответно Съветът на директорите, когато има упълномощаване от Устава на дружеството за това, взема решение за увеличение на капитала на Емитента с цел издаване на необходимия брой нови акции за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и извършване на конверсията

След вземане на решение за увеличение на капитала, Съветът на директорите определя срок за превръщане на облигациите в акции. Срокът не може да бъде по-дълъг от три месеца съгласно чл. 217 от Търговския закон. Съветът на директорите определя реда, начина и срока за замяна на облигациите с акции, публикува съобщение до облигационерите, съдържащо информация за актуалните конверсионна цена и конверсионно съотношение, реда, начина и срока за конвертиране, инвестиционния посредник, упълномощен от Емитента да приема заявки за конвертиране и друга необходима информация във връзка с процедурата по конвертиране. Капиталът на „Тиз Инвест“ АД ще бъде увеличен до размера на записаните акции срещу конвертиране на облигации.

Конвертирането на облигациите в акции ще бъде осъществявано на датите на лихвените плащания по облигационната емисия като дължимата лихва ще бъде изплащана.

Конверсионно съотношение и конверсионна цена

С решението за издаване на емисията конвертируеми облигации СД на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е определило броя нови акции, в които може да бъде превърната една облигация, при упражняване на правото на конвертиране, както и тяхната цена, т.е. т.нар. конверсионно съотношение и съответно, конверсионна цена.

Конверсионна цена: Определената от СД на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД конверсионна цена е в размер на 11.50 лв.

Конверсионно съотношение: конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация и се определя по формулата:

Конверсионно съотношение = Номинална стойност на една облигация / Конверсионна цена, при закръгляне към по-малкото цяло число.

СД на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е взел под внимание балансовата стойност на акциите на дружеството при определяне на конверсионната цена. Ръководството смята, че цената на конвертиране трябва да отговаря едновременно на следните условия:

1. Да бъде по-висока от настоящата балансова стойност на акциите/10.41/;
2. Да бъде по-ниска от 120% от настоящата балансова стойност на акциите/12.49/; за да бъде опцията за конверсия привлекателна за потенциалните инвеститори;

Цена от 11.50 лева е подходяща конверсионна цена, която да е едновременно по-малка от 12.49, по-голяма от балансовата стойност на акциите(10.41) и позволява конверсионното съотношение да е сравнително кръгло число. Конверсионното съотношение(170 акции) е производно на цената, след закръгляване към по-малкото цяло число.

Корпоративни събития, при които цената на конвертиране ще бъде актуализирана и начина на актуализацията ѝ:

Дружеството предвижда възможност за актуализиране на конверсионното съотношение и конверсионната цена при настъпването на определени събития - например издаване на нови акции (увеличение на капитала с парични средства, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), издаване на безвъзмездни нови акции (увеличаване на капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), изплащане на дивиденди, намаляване на капитала.

Емитентът ще извести своевременно облигационерите и обществеността при настъпване на някое от събитията, описани по-горе и водещи до корекции в конверсионната цена, както и за нейната стойност след корекцията и датата, от която влиза в сила.

Конверсионното съотношение се актуализира както е представено в следните случаи:

1. Издаване на нови акции (увеличение на капитала на Емитента с парични средства, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.)

В случай, че Емитентът увеличи капитала си чрез издаване на нови акции, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв., конверсионното съотношение за всяка облигация ще бъде коригирано чрез деление на конверсионното съотношение в сила непосредствено преди увеличението на капитала, със следния израз:

$$\{(A*B+V*Г)/(A+V)\}/ Б$$

Където:

„А“ е броят на обикновените акции преди увеличението на капитала;

„В“ е балансовата стойност на една обикновена акция преди увеличението на капитала;

„В“ е броят на издадените с парични средства нови обикновени акции;

„Г“ е емисионната цена на една нова обикновена акция.

Коригираното конверсионно съотношение ще се прилага считано от датата, на която увеличението на капитала с парични средства влиза в сила за всяка конвертируема облигация, която не е била

конвертирана или погасена с парични средства преди тази дата. Всяка така направена корекция ще се взема под внимание при извършване на последващи корекции.

2. Издаване на безвъзмездни нови акции(увеличаване на капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.)

Ако Дружеството издаде обикновени акции при увеличение на капитала със средства на Дружеството, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв., конверсионното съотношение за всяка облигация ще бъде коригирано чрез деление на конверсионното съотношение в сила непосредствено преди увеличението на капитала, със следния израз:

А/Б

Където:

„А“ е броят на издадените обикновени акции непосредствено преди издаването на новите акции от увеличението на капитала със средства на Дружеството;

„Б“ е броят на издадените обикновени акции веднага след издаването на акциите от увеличението на капитала със средства на Дружеството.

Коригираното конверсионно съотношение ще се прилага считано от датата, на която увеличението на капитала със средства на дружеството влиза в сила за всяка конвертируема облигация, която не е била конвертирана или погасена с парични средства преди тази дата. Всяка така направена корекция ще се взема под внимание при извършване на последващи корекции.

3. Изплащане на дивиденди

В случай че Емитентът разпредели дивидент на акционерите, конверсионната цена не се коригира и остава непроменена.

4. Намаляване на капитала

Съгласно чл. 215, алинея 5 от Търговския закон, при намаляване на капитала поради загуби чрез намаляване броя на акциите или на тяхната номинална стойност правата на облигационерите за превръщане на облигациите в акции се намаляват съразмерно.

При тази хипотеза, конверсионното съотношение за всяка облигация ще бъде коригирано чрез деление на конверсионното съотношение в сила непосредствено преди намаляването на капитала, със следния израз:

А/Б

Където:

„А“ е броят на издадените обикновени акции непосредствено преди намаляването на капитала;

„Б“ е броят на издадените обикновени акции веднага след намаляването на капитала.

Коригираното конверсионно съотношение ще се прилага считано от датата, на която влиза в сила намаляването на капитала. Всяка така направена корекция ще се взема под внимание при извършване на последващи корекции.

Не са налице други хипотези за промяна на конверсионното съотношение.

15.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L,

ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "ЮГ МАРКЕТ" ЕАД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 16.10.2023 г. във Пловдив потвърждава избирането на на инвестиционен посредник "ЮГ МАРКЕТ" ЕАД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да

получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://bssad.bg/>)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента ;
2. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
3. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7- дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;
- г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява иски против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 16.10.2023 г. във Пловдив. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. Дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите избира инвестиционен посредник "ЮГ МАРКЕТ" ЕАД, да изпълнява функцията Довереник на облигационерите, по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по емисията облигации с ISIN: BG2100027239, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от настоящата емисия.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.13. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 08.09.2023 г. Общото събрание на акционерите на Емитента, във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с три годишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и конвертируеми.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.14. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 21.09.2023 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 15.04.2024 г.

15.15. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрацията на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден T+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрацията в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрацията се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник-регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрацията в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрацията на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Бorsата. За да закупят или продадат облигации на Бorsата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

1.1. Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложения кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложения кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложеният кредитор има право да ги прехвърли.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет работни дни преди датата на падеж на настоящата емисия – 14.09.2026. Ако Емитентът погаси предсрочно част или цялата главница по облигационния заем, или ако има промяна в условията по облигационната емисия - отсрочване на падежа, тогава периодът за търговия с облигациите може да се удължи или намали, при тези хипотези.

15.16. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно

облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:
 - надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платещт на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещт на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
 - В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Чуждестранните юридически лица прилагат към поръчката и удостоверение за актуално състояние на

обстоятелствата по партидата на юридическото лице в съответния чуждестранен регистър. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1,000 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия”.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД се води от „Централен депозитар” АД.

Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 22.12.2023 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, конвертируеми, обикновени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро; Валута на емисията: евро; Брой облигации: 1 250 (хиляда двеста и петдесет); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) евро; Срок (матуритет) на облигационния заем: 5 (пет) години (60 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията); ISIN BG2100046239. Емитентът предвижда за посочената емисия облигации също да бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта на „Българска Фондова Борса“ АД не се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента от същия клас. Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта на „Българска Фондова Борса“ АД се извършва търговия на регулиран пазар с ценни книжа на Емитента - Емисия облигации с ISIN код: BG2100008205 в размер на 4 500 000 евро.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП. Емитентът не планира с настоящата емисия да се извършва търговия на други регулирани пазари, на МСТ, на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1 000 евро за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужва частното предлагане и допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А. Допускането до търговия на на регулиран пазар на ценни книжа на облигациите се извършва по искане на Емитента.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ

19.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА АКЦИИТЕ

Предмет на конвертиране са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Емитента. Акции от тази емисия ще са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

19.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА АКЦИИТЕ

Емисията акции на Дружеството е издадена в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с акции в които ще бъдат конвертирани облигациите, се уреждат в следните нормативни актове:

- Търговски закон;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИДА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Дружеството има капитал в размер на 9 877 000 (девет милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди) лева, разпределен на 987 700 (деветстотин осемдесет и седем хиляди и седемстотин) броя обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 10 (десет) лева.

Видът на акциите на дружеството ще бъде променен от налични на безналични акции. След промяната книгата на акционерите на Емитента ще се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

19.4. ВАЛУТАТА НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ

Валутата на емисията акции е в лева (BGN).

19.5. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРАВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ ОГРАНИЧЕНИЯ, И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Облигациите са конвертируеми в обикновени акции по желание на облигационерите. След конвертиране притежателите на облигации стават акционери. В качеството си на акционери те имат следните права:

Имуществени права

Право на дивидент

Облигациите са конвертируеми в обикновени акции по желание на облигационерите. След конвертиране притежателите на облигации стават акционери. Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите, одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание на акционерите за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което са приети годишния финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата и за разпределяне на дивидент. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент след надлежната му легитимация. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на гласувания от общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в Дружеството, като се отнасят във фонд „Резервен“. Правото на дивидент търпи ограничения в следните насоки:

- дивиденди се изплащат, само ако според проверения и приет годишен финансов отчет, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата от капитала на Дружеството, фонд „Резервен” и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.
- не може да се разпределя дивидент в размер, който надхвърля границите на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен” и другите фондове на Дружеството, надхвърлящи определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години и отчисленията за фонд „Резервен” и другите фондове на Дружеството.
- недопустимо е авансово изплащане на дивидент преди приемане на годишния финансов отчет.
- най-малко 1/10 част от печалбата на акционерното Дружество трябва да се отделя, докато средствата във фонд „Резервен” достигнат поне 1/10 част от капитала на Дружеството.
- правото на дивидент се погасява с обща 5-годишна давност.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 60-дневен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Неимуществени права

Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния депозитар като акционери най-късно 14 дни преди датата на Общото събрание. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в Общото събрание на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно.

Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото общото събрание, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на Общото събрание на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).

Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите – чл. 249 ТЗ

Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
- 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.
- да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.
- 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 на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването

При увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменено или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

Приложимо законодателство относно търгови предложения

Приложимо законодателство относно отправяне на търгови предложения за закупуване на акции на Емитента е българското законодателство и по-специално ЗППЦК, Наредба № 13 от 22.12.2003 на КФН за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции и Наредба № 41 от 11.06.2008 за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към

прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

Съгласно ЗППЦК акционер в публично дружество е длъжен да регистрира в Комисия за финансов надзор търгово предложение до останалите акционери за закупуване или замяна на техните акции, когато сам или чрез свързани лица придобие:

- Повече от една трета от акциите с право на глас в публично дружество, в което не е налице акционер притежаващ повече от 50% от акциите с право на глас;
- Повече от 50% от акциите с право на глас в публичното дружество; или
- Повече от две трети от акциите с право на глас в публичното дружество.

Търговото предложение трябва да бъде регистрирано в срок от 14 дни от придобиване на съответното участие, освен ако акционерът не намали участието си под преминатия праг или е придобил участие от повече от две трети от акциите в резултат на увеличение на капитала с издаване на права и преди увеличението е притежавал повече от 50% от капитала на дружеството-емитент. В случай че акционерът не спази това задължение, той губи правото си на глас в общото събрание на публичното дружество до публикуване на търгово предложение.

Предложението трябва да съдържа подробна информация за акционера, условията и сроковете на предложението, финансирането на сделката, както и за бъдещите му планове по отношение на дружеството-емитент. Търговото предложение следва да съдържа обосновка на предлаганата цена, изготвена съгласно изискванията на ЗППЦК и Наредба № 41, като предложената цена не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между:

- Справедливата цена за акция, определена въз основа на общоприети оценъчни методи;
- Средната претеглена пазарна цена за акция за последните 6 месеца преди регистрацията на търговото предложение; и
- Най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител или свързаните с него лица през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, изчислени съгласно изискванията на приложимото законодателство. В случай че в срока на предложението предложителят купи акции на по-висока от предлаганата цена, то последната автоматично се увеличава до тази по-висока цена спрямо всички други акционери.

Търговите предложения се регистрират в КФН и могат да бъдат публикувани от предложителя, ако в срок 20 работни дни КФН не издаде временна забрана за това.

Срокът за приемане на търговото предложение не може да бъде по-кратък от 28 и по-дълъг от 70 дни от датата на неговото публикуване по реда на ЗППЦК и Наредба № 13, освен в случай на конкурентно търгово предложение, когато изтичането на срока за приемане на първоначалното предложение се удължава до този на конкурентното търгово предложение.

Когато даден акционер в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие сам или чрез свързани лица най-малко 95% от гласовете в общото събрание на публично дружество, то той има право в тримесечен срок от крайния срок на предложението да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери (squeeze-out). Предложението за изкупуване се одобрява от КФН и следва да е на цена, която е равна най-малко на цената, предложена по търговото предложение, когато то е било задължително или е било доброволно и е прието от поне 90% от офериранияте акционери, или е определена по реда на ЗППЦК в останалите случаи. Прехвърлянето на акциите и плащането на цената се извършват в срок 7 работни дни от публикуване на предложението по реда на ЗППЦК.

В допълнение, всеки акционер има право да изиска от търговия предложител, придобил поне 95% от акциите с право на глас в публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение. В този случай

търговия предложител е длъжен да изкупи акциите в срок от 30 дни от получаване на писмено искане за това.

Емитентът може да изкупи собствени акции въз основа на решение на общото събрание на акционерите, което определя: максималния брой акции, подлежащи на обратно изкупуване; условията и реда, при които съветът на директорите извършва изкупуването в определен срок не по-дълъг от пет години; минималния и максималния размер на цената на изкупуване. Решението на общото събрание на акционерите се взема с мнозинство от представения капитал, а ако обратното изкупуване не е изрично предвидено в устава - с мнозинство две трети от представените акции. Решението се вписва в търговския регистър. Изкупуването се извършва при съответно прилагане на чл. 247а, ал. 1 и 2 от ТЗ. Общата номинална стойност на изкупените акции и на тези по чл. 187а, ал. 4 от ТЗ не може да надхвърля 10 на сто от капитала. За изкупените акции, които надхвърлят този размер, се прилага чл. 187г от ТЗ.

19.6. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ АКЦИИТЕ, КАТО СЕ ПОСОЧВА И ДАТАТА НА ЕМИТИРАНЕ

Акциите на Емитента са издадени с решение на Учредителното събрание на Емитента и с решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала.

19.7. КЪДЕ И КОГА СА БИЛИ ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ АКЦИИТЕ

Акциите на Емитента няма да бъдат допускани до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

19.8. ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно Устава на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, акциите му са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Не съществуват други ограничения върху прехвърляемостта на акциите на Емитента.

19.9. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ПРИЛОЖИМО ЗА ЕМИТЕНТА НАЦИОНАЛНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Не съществува приложимо за Емитента национално законодателство, уреждащо търговите предложения, което може евентуално да осуети тези търгови предложения.

19.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЪРГОВИТЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ

Няма търгови предложения, отправени през последната и през текущата финансова година от трети лица във връзка с акционерния капитал на Емитента.

19.11. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЕТО В АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА СЪЩЕСТВУВАЩИТЕ АКЦИОНЕРИ ПРЕДИ И СЛЕД УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА

Дружеството има капитал в размер на 9 877 000 (девет милиона осемстотин седемдесет и седем хиляди) лева, разпределен на 987 700 (деветстотин осемдесет и седем хиляди и седемстотин) броя обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 10 (десет) лева.

При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, в случай, че съществуващите акционери не записват нови акции, участието в акционерният капитал и правата на глас на съществуващите акционери спада от 100%(притежават 987 700 от съществуващите 987 700 обикновени акции) преди увеличението на капитала на 85.32%(притежават 987 700 от съществуващите след евентуалното пълно конвертиране на емисията 1 157 700 обикновени акции).

При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, при конверсионна цена за 1 нова обикновена акция от 11.50 лв., би имало анти-разводняване на капитала на настоящите акционери с 1.54%, При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, балансовата стойност на една акция би скочила от 10.41 лв. на акция до 10.57 лева на акция (общият брой обикновени акции след конвертиране ще се увеличи със 170 000 до 1 157 700).

20. ГАРАНЦИИ

20.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

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.

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-ниска от Минималната стойност на Обезпечението, а именно не по-малка от 110 % (сто и десет процента) от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви. Към датата на този документ е вписана договорна ипотека, учредена в полза на Довереника на облигационерите - ИП „Юг Маркет“ ЕАД, върху 2 броя недвижими имоти, собственост на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, с пазарна стойност 1 993 639 лева и 2 206 311 лева. Общата стойност на недвижимите имоти възлиза на 4 199 950 лева, общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница възлиза на 1 млн. евро(1 955 830 лева), а дължимите върху нея лихви, съгласно погасителният план, до падеж на емисията възлизат на 271 980 евро(531 946.64 лв.). Учреденото обезпечение покрива 168.82% от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви

Емитентът се задължава да застрахова или осигури застраховането на недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, срещу всички присъщи рискове, като в договора за застраховка бъде изрично посочено, че Довереникът е получател на застрахователните суми, като при погиване или повреждане на недвижимите имоти Довереникът има право да се удовлетвори предпочитително от застрахователната сума. Застраховката следва да покрива не по-малко от 110 % (сто и десет процента) от общата остатъчна номинална стойност на Облигационната емисия като главница и дължимите върху нея лихви. Застраховката на недвижимите имоти, предмет на Обезпечението, следва да обхваща целия срок на Облигационния заем. Емитентът се задължава да поддържа застраховката до пълното и окончателно погасяване на всички задължения на Емитента по Емисията и по Договора с довереника. Във връзка с това задължение Гарантът е сключил на 09.11.2023г. застрахователна полица със ЗД“Съгласие“АД.

Съгласно договорът с довереника на облигационерите, „Сиенит Инвест“ АД, като Обезпечаваща страна се задължава да не прехвърля собствеността върху Обезпечението, да не учредява вещни права и да обременява по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица недвижимите имоти, предмет на Обезпечението без предварително да е уведомил Довереника за това. В случай на прехвърляне на собствеността върху Недвижим(и) имот(и), предмет на обезпечение, Емитентът и Обезпечаващата страна се задължават самостоятелно веднага след прехвърлянето да предоставят на Довереника копие от съответни документ, удостоверяващ извършеното прехвърляне, получената цена и новия приобретател. Довереникът има право, по своя преценка, да поиска от Емитента предоставянето на допълнително обезпечение. В този случай, Емитентът възнамерява да поддържа определеното

съотношение на обезпечението към остатъчния размер на главницата като учреди договорна ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху недвижим имот с подходяща пазарна стойност. В случай, че Емитента към съответният момент, не е собственик на подобен недвижим имот, възнамерява да сключи в полза на Довереника на облигационерите застраховка "Облигационни емисии", която да покрива остатъчните плащания по главница и лихва на облигационната емисия.

20.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

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 КKKP 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 КKKP засягащо самостоятелния обект е от 15.12.2020 г., с адрес на имота: гр. Пловдив, ул. „Рая“ No 6, бл. „В“, вх. „В“, 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.

Кредитор, чието вземане е обезпечено с особен залог има право на предпочитително удовлетворяване от стойността на заложеното имущество в поредността по чл.722, ал.1, т.1 от Търговския закон. При започване на изпълнение върху заложеното имущество кредиторът е длъжен да заяви за вписване в Централния регистър на особените залози, че пристъпва към изпълнение и да извести залогодателя за започване на изпълнението. С вписването на пристъпване към изпълнение, заложеното имущество преминава в разпореждане на зложния кредитор, който има право да продаде от свое име и за сметка на залогодателя заложеното имущество след изтичането на две седмици от вписването, че е пристъпил към изпълнение. Заложният кредитор трябва да определи депозитар, който изготвя списък на лицата, имащи права върху заложеното имущество, въз основа на данни от регистъра, като посочва размера и привилегиите на всяко вземане, открива на свое име сметка в банка, по която се превеждат сумите, получени при изпълнението върху заложеното имущество и разпределя сумите, получени от продажбата на заложеното.

Обезпечителните права на Довереника на облигационерите върху имотите, предмет на обезпечението, съществуват до момента, в който обезпечените вземания бъдат изцяло погасени.

Оценка на имотите, предмет на обезпечение по настоящата емисия облигации на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е извършена на 07 септември 2023 г. Възложител е „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД. Оценката е извършена от сертифицирания оценител Деян Цонев, в качеството си на оценител на „АПИС ТРЕЙД“ ЕООД, ЕИК 130187820, служебен адрес на Дружеството: гр. София, ул. „Кирил и Методий“ 88 А, оценителска правоспособност: Права на интелектуалната и индустриалната собственост, Финансови активи и финансови институции, Недвижими имоти, Машини и съоръжения, Търговски предприятия и вземания и Сертификат No 900300024/ 20.07.2010г. Дружеството е член на Камарата на независимите оценители в България.

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 разгърната застроена площ от 1 116.06 кв.м. ведно с 29.31% идеални части от общите части на сградата е 2 206 311 лева.

Дружеството, извършило оценката, съответно сертифицирания оценител, нямат икономически интерес, свързан с емитента.

20.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 204703215. LEI код 984500B6113D9F3CDF50. 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. Наименованието на последното не е променяно.

"СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от "ТИЗ ИНВЕСТ" АД.

Информацията на интернет страницата на Гаранта не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

Предметът на дейност на гарантиращото лице на емисията облигации е: Жилищно, промишлено и комунално - битово строителство; строително-ремонтна дейност; производство на метални конструкции и заготовка на арматура, производство на бетонови елементи, търговия със строителни материали (вътрешна и външна), посредничество, представителство и комисионерство, консултантска дейност, като и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Дружеството е с капитал 400 000 лв., разпределен в 40 000 бр. обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 10 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	%
Сиенит Холдинг АД	20 800	52
Валентин Кънчев Кънчев	9 600	24
Пламен Цветков Панчев	9 600	24
	40 000	100

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „СИЕНИТ ХОЛДИНГ“ АД, като „СИЕНИТ ХОЛДИНГ“ АД притежава пряко 52 % от акциите на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД. „СИЕНИТ ХОЛДИНГ“ АД, ЕИК 115802861, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7 е юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху Гаранта.

Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг“ АД има две физически лица – Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице друго физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към датата на настоящия Проспект, Гарантът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби е упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките определени в в

приложимата нормативна уредба - Търговския закон. Всички акционери на Гаранта, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Структурата на „Сиенит Холдинг“ АД с преки участия може да бъде видяна по-долу:

Сиенит Холдинг АД	Банско Тур ООД 50%	
	Сифер Кънстракшън Груп ЕООД 100%	
	Бизнес център 2 ООД 50%	
	Билдтрейд ООД 80%	
	Булпроект ООД - в ликвидация 15%	
	Х и С Инвест ООД 50%	
	Бетонери Елементи Марица ЕООД 50%	
	ДГ Раковски АД 40%	
	Екопроект ЕООД 100%	
	Индустриални зони България ЕООД 100%	Индустриални зони Черно Море ЕООД 100%
		ПВ Раковски ООД 50%
	КИТЦ ООД 90%	
	Комплекс Костинброд ЕООД 100%	

	Малойер и Партньори ООД 50%	
	Нова Орлица ООД 97.4%	Атлантика 111 ООД 70%
	Павитал ООД 50%	
	Тракия икономическа зона ЕАД 100%	Тракия Икономическа зона ЮГ ЕООД 100%
		Оператор Марица АД 50%
		Дорал Ринюабъл Енерджи България АД 25%
		Грийн Енерджи Дивелъпмънт ООД 60%
	ПФ Чивидини БГ ЕООД 100%	
	Ритейл Мениджмънт АД 90%	Парк Уей Пловдив ЕООД 100%
		Парк Мениджмънт Къмпани ЕООД 100%
	СИ Комфорт ЕООД 100%	
	СИ Инвестмънт АД 90%	Бетонови елементи ЕАД 100%
		СИ Лоджистикс ЕООД 100%
		Черноморски Холдинг АД 0.27%
		СИ Резиденс ООД 40%
		Каменица Хил Инвестмънт АД 100%
		СИ Индъстриъл ЕООД 100%

	Сиенит Инвест АД 52%	Сенсор С ООД 34%	Експо Парк АД 50%		
		Сиенит Енджинеринг Румъния 100%	Къмплит СРЛ -		
		Си Проджектс ЕООД 100%			
		Сиенит Строителна Група АД 99.41%	Партнерс Про ООД 2%		
			ТИЗ Инвест АД 0.51%		
		Сенсор Д ООД 34%			
		ТИЗ Инвест АД 99.49%	Интерпорто България ЕООД 100%	Еърпорт Хотел ООД 20%	Билд Инвестмънт ООД 100%
				Булгар Чех Инвест Холдинг АД 9.91%	
		Сиенит МА ООД 90%			
		Сиринга ООД 68%			
		Сифер ООД 50%			
		СиХ Инженеринг ЕООД 100%	Севик България ООД 25%		
		СПА Ризорт ЕООД 100%			
		ТП Крайморие АД 30%			
		Форум Европа ООД 50%			
		Форум Трейдинг ООД 50%			
		Хисар СХ ЕООД 100%			

	Екоенерджи Дивелъпмънт ООД 82%	Фи Ер ЕС ЕООД 100%
		Грийн Енерджи Дивелъпмънт ООД 40%
		Сиенит Строителна Група АД 0.59%
	Сиенит Инфраструктурно Строителство ЕООД 100%	

„СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД няма присъден кредитен рейтинг.

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на дружеството, гарантиращо настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД от датата на последният публикуван финансов отчет-неодитиран годишен финансов отчет за 2022 г.

„СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД има едностепенна система на управление: Съвет на директорите, в състав: Калоян Валентинов Кънчев, Валентин Кънчев Кънчев и Пламен Цветков Панчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него.

Калоян Валентинов Кънчев, член СД, бизнес адрес: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. ЕКОЕНЕРДЖИ ДИВЕЛЪПМЪНТ ООД - управител;
2. ФИ ЕР ЕС ЕООД - управител;
3. СИФЕР КЪНСТРАКШЪН ГРУП ЕООД - управител;
4. ЗДРАВЕЦ 2003 ЕООД - управител;
5. СИЕНИТ СТРОИТЕЛНА ГРУПА АД - член СД и представляващ;
6. БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ ЕАД - изпълнителен директор;

Валентин Кънчев Кънчев, член СД и представляващ, бизнес адрес: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. БИЗНЕС ЦЕНТЪР 2 ООД - управител;

2. БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ МАРИЦА ООД - управител;
3. ЕКОПРОЕКТ ЕООД - управител;
4. ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД - управител;
5. КОМПЛЕКС КОСТИНБРОД ЕООД - управител;
6. МАЛОЙЕР И ПАРТНЬОРИ ООД - управител;
7. ПАВИТАЛ ООД - управител;
8. ТРАКИЯ ИКОНОМИЧЕСКА ЗОНА ЕАД - член СД и представляващ;
9. РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД - член СД и представляващ;
10. СЕНСОР - С ООД - съуправител;
11. СЕНСОР Д ООД - съуправител;
12. СИЕНИТ МЕХАНИЗАЦИЯ И АВТОТРАНСПОРТ ООД - управител;
13. С И Х ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД - управител;
14. СПА РИЗОРТ ЕООД - управител;
15. ТЪРГОВСКИ ПАРК КРАЙМОРИЕ АД - изпълнителен директор;
16. ХИСАР СХ ЕООД - управител;
17. СИЕНИТ ИНФРАСТРУКТУРНО СТРОИТЕЛСТВО ООД - управител.

Пламен Цветков Панчев, член СД и представляващ, бизнес адрес: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. ЕКОПРОЕКТ ЕООД - управител;
2. ИНДУСТРИАЛНИ ЗОНИ БЪЛГАРИЯ ООД - управител;
3. ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД - управител;
4. ТРАКИЯ ИКОНОМИЧЕСКА ЗОНА ЕАД - член СД и представляващ;
5. ОПЕРАТОР МАРИЦА АД - член СД и представляващ;
6. ДОРАЛ РИНЮАБЪЛ ЕНЕРДЖИ БЪЛГАРИЯ АД - член СД и представляващ;
7. ПРЕФАБРИКАТИ ЧИВИДИНИ ЕООД - управител;
8. РИТЕЙЛ МЕНИДЖМЪНТ АД - член СД и представляващ;
9. СЕНСОР - С ООД - съуправител;
10. СЕНСОР Д ООД - съуправител;
11. СИЕНИТ МЕХАНИЗАЦИЯ И АВТОТРАНСПОРТ ООД - управител;
12. СИФЕР ООД - съуправител;
13. С И Х ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД - управител;
14. ХИСАР СХ ЕООД - управител;

Гарантът няма информация за наличието на реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на съвета на директорите на Гаранта към Гаранта от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

„СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, 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.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД е „СИЕНИТ ХОЛДИНГ” АД. Към датата на настоящия Проспект в „Сиенит Холдинг” АД има две физически лица – Валентин Кънчев и Пламен Панчев, всяко от които притежава 50.00 % от капитала на дружеството, поради което не е налице физическо и/или друго юридическо лице, които да упражняват непряк контрол върху Дружеството по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху Гаранта е „СИЕНИТ ХОЛДИНГ” АД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на СД за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС 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 ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС 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 ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД.

Годишните финансови отчети на „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД за 2021 г. и 2022 г. не са одитирани.

„СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудитиран годишен финансов отчет за 2022 г .

Анализ и проявление на рисковете:

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира гаранта. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер. Основният пазар, на който е представен Гарантът е пазарът на недвижими имоти.

Секторът, в който оперира гаранта, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият му успех ще зависи от способността на гаранта да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или 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 притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от страна на гаранта. Макроикономическата обстановка в България оказва влияние върху пазара на недвижими имоти в страната. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправен Гаранта, свързани с инвестирането в недвижими имоти са:

- Понижение на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Понижение на равнището на наемите;
- Повишаване на застрахователните премии;
- Ниска ликвидност на инвестициите в имоти;
- Повишена конкуренция;
- Рискове при отдаването под наем;
- Риск от непокрити от застраховките загуби;
- Рискове, свързани с използването на дългово финансиране.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, гаранта следи паричните потоци, които не са в български лева.

Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на гаранта е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на гаранта е свързана с увеличаването на лихвените проценти.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Секторът на недвижимите имоти също е повлиян негативно поради факта, че е възможно повишенията на ените и наемите да не могат в пълна степен да компенсират нарастналите разходи.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Гаранта 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 Гаранта да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД 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.

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Основният пазар, на който е представен гаранта е пазарът на недвижими имоти. Освен притежаваните недвижими имоти и тези в процес на изграждане, гаранта е изложен на влиянието на пазара на недвижими имоти и посредством притежаваните акции и дялове в предприятия от групата, както и вземания от предприятия от групата, които от своя страна оперират на същия пазар. 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 година започна постепенно отслабване на активността на пазара на бизнес имоти спрямо нивата от предходната година. Темпът на растеж при строителството на нови офис площи се забавя, предвид продължаващата тенденция на повишена инфлация, първоначалните ефекти от започналото в Европа намаляване на бизнес активността и оттам – върху търсенето и несигурността относно бъдещото развитие на икономиката, инфлационните процеси и лихвените нива.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на гаранта може да окаже възможна рецесия през 2024 г. както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна

най-високото си равнище от 1998 г. насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходите са много по-високи от преди пандемията. Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

„СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Неодитиран счетоводен баланс за годината, приключваща на 31 декември 2021.

Активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Нетекущи активи		
<i>Дълготрайни материални активи</i>		
Земи и сгради, включително ограничени вещни права, в т.ч.	1 421	2 942
-Земи	746	1 809
-Сгради	675	1 133
Машини, производствено оборудване и апаратура	1	7
Съоръжения и други	1	1
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6 581	6 581
Общо за групата:	8 004	9 531
<i>Дългосрочни финансови активи</i>		
Акции и дялове в предприятия от група	18 253	18 253
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4	4
Дългосрочни инвестиции, включително в инвестиционни имоти	18 052	18 824
Общо за групата:	36 309	37 081
<i>Отсрочени данъци</i>	120	31
Общо нетекущи активи:	44 433	46 643
Текущи активи		
<i>Материални запаси</i>		
Суровини и материали	250	276
Незавършено производство	2 365	2 003
Общо за групата:	2 615	2 29
<i>Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	478	379
Вземания от предприятия от групата	25 168	28 659
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия	456	63
Други вземания	321	395
Общо за групата:	26 423	29 496
<i>Парични средства, в т.ч.</i>		
-в брой	9	2
-в безсрочни сметки(депозити)	222	6

Общо за групата:	231	8
Общо текущи активи:	29 269	31 783
Сума на актива	73 702	78 426
Пасиви	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Собствен капитал		
Записан капитал	400	400
Резерви		
Други резерви	27	28
Общо за групата:	27	28
Натрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.		
-Неразпределена печалба	40 276	39 615
-Непокрита загуба	(1 431)	(1 431)
Общо за групата:	38 845	38 184
Текуща печалба(загуба)	586	661
Общо собствен капитал:	39 858	39 273
Провизии и сходни задължения		
Провизии за пенсии и други подобни задължения	26	23
Общо провизии:	26	23
Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	6 508	6 348
-до 1 г.		540
-над 1 г.	6 508	5 808
Получени аванси, в т.ч.	1 049	1 045
-до 1 г.	1 049	1 045
-над 1 г.		
Задължения към доставчици, в т.ч.	354	487
-до 1 г.	354	487
-над 1 г.		
Задължения към предприятия от група, в т.ч.	21 446	25 702
-до 1 г.	8 733	21 790
-над 1 г.	12 713	3 912
Други задължения, в т.ч.	2 835	3 653
-до 1 г.	674	1 478
-над 1 г.	2 161	2 175
-към персонала, в т.ч.	35	35
-до 1 г.	35	35
-над 1 г.		
-осигурителни задължения, в т.ч.	36	21

-до 1 г.	36	21
-над 1 г.		
-данчни задължения, в т. ч.	278	225
-до 1 г.	278	225
-над 1 г.		
-други/необхванати в горните 3 пера/ задължения, в т. ч.	2 486	3 371
-до 1 г.	325	1 196
-над 1 г.	2 161	2 175
Общо задължения, в т. ч.	32 192	37 235
-до 1 г.	10 810	25 340
-над 1 г.	21 382	11 895
Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.	1 626	1 895
-финансирания		
-приходи за бъдещи периоди	1 626	1 895
Сума на пасива	73 702	78 426

Източник: "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Неодитиран отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2021

Приходи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<i>Нетни приходи от продажба на:</i>		
Нетни приходи от продажби, в т. ч.	480	1 142
-продукция	13	704
-услуги	467	438
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство	362	
Разходи за придобиване на активи по стопански начин		2 232
Други приходи, в т. ч.	2 359	1 731
-приходи от финансирания	6	
Общо приходи от оперативна дейност:	3 201	5 105
<i>Финансови приходи</i>		
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	2 106	6 243
-приходи от участия в предприятия от група	2 106	6 243
Други лихви и финансови приходи, в т. ч.	524	719
-приходи от предприятия от група	519	713
Общо финансови приходи:	2 540	6 962
Всичко(общо приходи)	5 741	12 067
Разходи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
<i>Разходи за оперативна дейност</i>		
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		1 091
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.	775	1 607
-суровини и материали	299	191
-външни услуги	476	1 416
Разходи за персонала, в т. ч.	272	273
-разходи за възнаграждения	230	230

-разходи за осигуровки, в т. ч.	42	43
-осигуровки, свързани с пенсии	32	32
Разходи за амортизаия и обезценка, в т. ч.	1 673	754
-разходи за амортизаия и обезценка на дълготрени материални и нематериални активи, в т. ч.	1 673	754
-разходи за амортизаия	727	754
-разходи за обезценка	946	
Други разходи, в т. ч.	874	5 966
-балансова стойност на продадените активи	625	216
-провизии	3	4
<i>Общо разходи за оперативна дейност:</i>	3 594	9 691
<i>Финансови разходи</i>		
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи		2
-отрицателни разходи от промяна на валутни курсове		2
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	1 650	1 639
-разходи, свързани с предприятия от група	1 477	1 153
<i>Общо финансови разходи:</i>	1 650	1 641
Печалба от обичайна дейност	497	735
<i>Общо разходи:</i>	5 244	11 332
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)	497	735
Разходи за данъци от печалбата		74
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	(89)	
Печалба	586	661
Всичко(общо разходи)	5 741	12 067

Източник: "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Неодитиран отчет за паричните потоци годината, приключваща на 31 декември 2021

Наименование на паричните потоци	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(516)	(2 633)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(189)	(186)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	241	
Платени и възстановени данъци от печалбата		(32)
Плащания при разпределения на печалби	(9)	
Други парични потоци от основна дейност	(428)	(452)
Всичко парични потоци от основна дейност:	(901)	(3 303)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	1 120	1 564
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:	1 120	1 564
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	2 309	3 082
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(1 960)	(1 240)
Плащания на задължения по лизингови договори	(335)	(150)
Парични потоци от положителни и отрицателни курсови разлики		(2)

Други парични потоци от финансова дейност	(10)	(10)
Всичко парични потоци от финансова дейност	4	1 680
Изменение на паричните средства през периода	223	(59)
Парични средства в началото на периода	8	67
Парични средства в края на периода	231	8

Източник: "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Неодитиран счетоводен баланс за годината, приключваща на 31 декември 2022.

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи		
<i>Дълготрайни материални активи</i>		
Земи и сгради, включително ограничени вещни права, в т.ч.	1 355	1 421
-Земи	733	746
-Сгради	622	675
Машини, производствено оборудване и апаратура		1
Съоръжения и други		1
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	6 581	6 581
<i>Общо за групата:</i>	<i>7 936</i>	<i>8 004</i>
<i>Дългосрочни финансови активи</i>		
Акции и дялове в предприятия от група	18 253	18 253
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	4	4
Дългосрочни инвестиции, включително в инвестиционни имоти	14 336	18 052
<i>Общо за групата:</i>	<i>32 593</i>	<i>36 309</i>
<i>Отсрочени данъци</i>	<i>115</i>	<i>120</i>
Общо нетекущи активи:	40 644	44 433
Текущи активи		
<i>Материални запаси</i>		
Суровини и материали	250	250
Незавършено производство	1 878	2 365
<i>Общо за групата:</i>	<i>2 128</i>	<i>2 615</i>
<i>Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	922	478
Вземания от предприятия от групата	28 186	25 168
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия		456
Други вземания	271	321
<i>Общо за групата:</i>	<i>29 379</i>	<i>26 423</i>
<i>Парични средства, в т.ч.</i>		
-в брой	2	9
-в безсрочни сметки(депозити)	24	222

Общо за групата:	26	231
Общо текущи активи:	31 533	29 269
Сума на актива	72 177	73 702
Пасиви	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал		
Записан капитал	400	400
Резерви		
Други резерви	33	27
Общо за групата:	33	27
Натрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.		
-Неразпределена печалба	40 862	40 276
-Непокрита загуба	(1 431)	(1 431)
Общо за групата:	39 431	38 845
Текуща печалба(загуба)	1 774	586
Общо собствен капитал:	41 638	39 858
Провизии и сходни задължения		
Провизии за пенсии и други подобни задължения	23	26
Общо провизии:	23	26
Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	6 508	6 508
-до 1 г.		
-над 1 г.	6 508	6 508
Получени аванси, в т.ч.	248	1 049
-до 1 г.	248	1 049
-над 1 г.		
Задължения към доставчици, в т.ч.	363	354
-до 1 г.	363	354
-над 1 г.		
Задължения към предприятия от група, в т.ч.	18 927	21 446
-до 1 г.	6 214	8 733
-над 1 г.	12 713	12 713
Други задължения, в т.ч.	2 834	2 835
-до 1 г.	883	674
-над 1 г.	1 951	2 161
-към персонала, в т.ч.	35	35
-до 1 г.	35	35
-над 1 г.		
-осигурителни задължения, в т.ч.	19	36

-до 1 г.	19	36
-над 1 г.		
-данчни задължения, в т. ч.	441	278
-до 1 г.	441	278
-над 1 г.		
-други/необхванати в горните 3 пера/ задължения, в т. ч.	2 339	2 486
-до 1 г.	388	325
-над 1 г.	1 951	2 161
Общо задължения, в т. ч.	28 850	32 192
-до 1 г.	7 708	10 810
-над 1 г.	21 172	21 382
Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т. ч.	1 636	1 626
-финансирания		
-приходи за бъдещи периоди	1 636	1 626
Сума на пасива	72 177	73 702

Източник: "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Неодитиран отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2022.

Приходи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<i>Нетни приходи от продажба на:</i>		
Нетни приходи от продажби, в т. ч.	2 062	480
-продукция	1 421	13
-услуги	641	467
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		362
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	482	
Други приходи, в т. ч.	5 978	2 359
-приходи от финансирания	72	6
Общо приходи от оперативна дейност:	8 522	3 201
<i>Финансови приходи</i>		
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.	1 096	2 106
-приходи от участия в предприятия от група	1 096	2 106
Други лихви и финансови приходи, в т. ч.	473	524
-приходи от предприятия от група	470	519
Общо финансови приходи:	1 569	2 540
Всичко(общо приходи)	10 091	5 741
Разходи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
<i>Разходи за оперативна дейност</i>		
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство	487	
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.	1 693	775
-суровини и материали	511	299
-външни услуги	1 182	476
Разходи за персонала, в т. ч.	250	272
-разходи за възнаграждения	211	230

-разходи за осигуровки, в т. ч.	39	42
-осигуровки, свързани с пенсии	30	32
Разходи за амортизаия и обезценка, в т. ч.	730	1 673
-разходи за амортизаия и обезценка на дълготрени материални и нематериални активи, в т. ч.	730	1 673
-разходи за амортизаия	730	727
-разходи за обезценка		946
Други разходи, в т. ч.	3 744	874
-балансова стойност на продадените активи	3 553	625
-провизии	4	3
<i>Общо разходи за оперативна дейност:</i>	6 904	3 594
<i>Финансови разходи</i>		
Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи		
-отрицателни разходи от промяна на валутни курсове		
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	1 399	1 650
-разходи, свързани с предприятия от група	1 242	1 477
<i>Общо финансови разходи:</i>	1 399	1 650
Печалба от обичайна дейност	1 788	497
<i>Общо разходи:</i>	8 303	5 244
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)	1 788	497
Разходи за данъци от печалбата	9	
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък	5	(89)
Печалба	1 774	586
Всичко(общо разходи)	10 091	5 741

Източник: “СИЕНИТ ИНВЕСТ” АД

Неодитиран отчет за паричните потоци годината, приключваща на 31 декември 2022.

Наименование на паричните потоци	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	1 961	(516)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(252)	(189)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		241
Платени и възстановени данъци от печалбата		
Плащания при разпределения на печалби	(61)	(9)
Други парични потоци от основна дейност	(187)	(428)
Всичко парични потоци от основна дейност:	1 461	(901)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		1 120
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	1 552	
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:	1 552	1 120
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	(1 508)	2 309
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	(1 336)	(1 960)
Плащания на задължения по лизингови договори	(367)	(335)

Парични потоци от положителни и отрицателни курсови разлики		
Други парични потоци от финансова дейност	(7)	(10)
Всичко парични потоци от финансова дейност	(3 218)	4
Изменение на паричните средства през периода	205	223
Парични средства в началото на периода	231	8
Парични средства в края на периода	26	231

Източник: "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Годишните неаудирани финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г са изготвени в съответствие с изискванията на националните счетоводни стандарти. Начинът на съставяне на годишните финансови отчети и решението дали да бъдат одитирани се взема от управителният орган на "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД. Решението на управителният орган на "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД е годишните финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г. да бъдат неаудирани. На Емитентът не са известни причините и мотивите за това решение.

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Гаранта и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Гарантът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за **"СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД** и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудирани годишен финансов отчет за 2022 г.

Няма информация в т. 20.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от неаудирани финансови отчети на Гаранта.

20.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е „СИЕНИТ ИНВЕСТ“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

20.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Гаранта, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Гаранта за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9, както и на Интернет страницата на Емитента на www.bssad.bg.

След одобрение на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта, както и историческата финансова информация за Гаранта за последните две години, ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на специализираната финансова медия - Инфосток www.infostock.bg,

Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор ww.fsc.bg

Актуалния учредителен акт и устав на Гаранта и финансовите отчети на Гаранта могат да бъдат намерени в Търговския регистър - portal.registryagency.bg. Финансовите гаранта на емитента могат да бъдат намерени и на Интернет страницата на Емитента на www.bssad.bg.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА


Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД


Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Емил Тодоров Янков – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “ТИЗ ИНВЕСТ” АД**Теодора Георгиева Якимова-Дренска** – в качеството си на изпълнителен директор и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Валентина Динева Тончева** – в качеството си на прокурист и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Валентин Кънчев Кънчев** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД**Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.**
За “ТИЗ ИНВЕСТ” АД:

Емил Тодоров Янков,

Изпълнителен директор

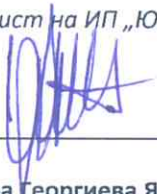
на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

За ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД:



Валентина Динева Тончева

Прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД



Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изп. директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

За "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД:



Валентин Кънчев Кънчев - Изпълнителен директор
на "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Емил Тодоров Янков – Изпълнителен директор на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Венцислава Благоева Алтънова - Член на Съвета на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Мирослав Росенов Георгиев - Член на Съвета на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

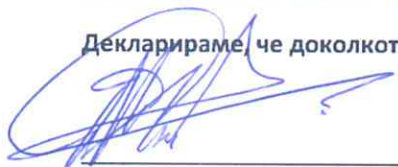
Борислав Валентинов Чакмаков – Съставител на финансовите отчети на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Йордан Николаев Здравчев – Съставител на финансовите отчети на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

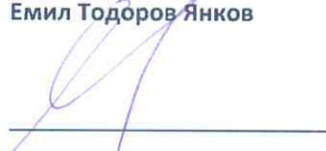
Васил Стоилов Тодоров - Регистриран одитор отговорен за одита за 2021 г. и 2022 г.;

Валентин Кънчев Кънчев - Изпълнителен директор и представляващ "СИЕНИТ ИНВЕСТ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.



Емил Тодоров Янков



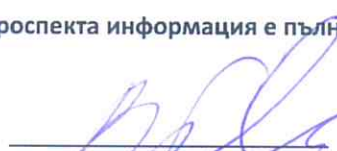
Мирослав Росенов Георгиев



Йордан Николаев Здравчев



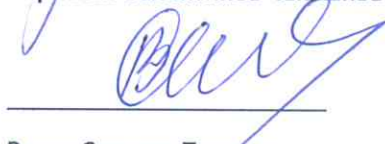
Валентин Кънчев Кънчев



Венцислава Благоева Алтънова



Борислав Валентинов Чакмаков



Васил Стоилов Тодоров