

ПРОСПЕКТ

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

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД

ПО ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	2500 (две хиляди и петстотин)
---------------------------------	-------------------------------

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 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.

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.

30 Януари 2025 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	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	12
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	12
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	20
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	24
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	28
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	28
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	29
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	29
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	30
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	30
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	30
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	30
4.2. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА	30
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	31
5.1. Основни дейности	31
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	35
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ.....	36
7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	36
7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	36
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	38
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	38
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	38
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	41
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	41
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	41
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	42

10.3	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА	42
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	42
11.1.	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	42
11.2.	ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	48
11.4.	ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	49
11.5.	НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ.....	49
12.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	50
13.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	50
14.	СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	51
14.1.	ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	51
14.2.	ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	51
15.	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	53
15.1.	ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	53
15.2.	ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА.....	53
15.3.	РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	53
15.4.	ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	54
15.5.	ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	55
15.6.	ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ	58
15.7.	ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	58
15.8.	ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	58
15.9.	НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	59
15.10.	ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	61
15.11.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	64
15.12.	ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	64
15.13.	ДАТА НА ЕМИСИЯТА	69
16.	УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	69
16.1.	УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	69
16.2.	ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	69
16.3.	ЦЕНА	70
16.4.	ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	70
16.5.	ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	70
17.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	70
17.1.	ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	70

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	71
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	71
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	71
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	71
18.1. КОНСУЛТАНТИ	71
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	71
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	72
19. ГАРАНЦИИ.....	72
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	72
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	73
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	74
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	89
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	89
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	90
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	91

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 BG2100004246. CFI код: DBVUFR. FISCN код: TIZINVESTAD/ZERO CPNBD 20270521.
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 http://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.
Към момента на изготвяне на настоящия проспект “ТИЗ ИНВЕСТ” АД има следните дъщерни дружества:
Име на дъщерното дружество Пряко участие

Интерпорто България ЕООД	100%
Си Индъстриал ЕООД	100%
Бенковски Инвестмънт ЕАД	100%
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	100%
"Бенковски пропъртис" ЕООД	100%

Основни акционери и отношения на контрол

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на Дружеството има три юридически лица, които притежават пряко над 5 на сто от капитала му "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, притежаващо 52.68 %, „ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД, притежаващо 17.98 %, "ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД притежаващо 7.27 %, "ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ" ООД, притежаващо 7.09 % 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. „Пълдин Холдинг“ АД е публично търгуван и няма акционери с контролиращо участие, или с участие, осигуряващо значително влияние. Дейността на Дружеството - майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

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 2023 г. е Теодора Василева Понева . Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Борба“ №1, ет. 13, ап. 65. Теодора Понева притежава Диплома №0840/2017 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Теодора Понева 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.)	30.09.2024	30.09.2023	2023	2022
Печалба преди данъци	9 771	237	236	119
Общ всеобхватен доход	9 771	237	212	107
Счетоводен баланс (хил. лв.)	30.09.2024	30.09.2023	2023	2022
Общо активи	47 825	16 083	22 384	14 191
Собствен капитал	24 507	10 286	10 261	10 049
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	23 183	5 797	12 105	4 139
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	1.07	88.62	3.95	2.44
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/акционерен капитал)	0.95	0.56	1.18	0.41
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	14.85	1.69	1.07	0.45
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	30.09.2024	30.09.2023	2023	2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 023	-198	-220	-1 294
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-20 933	-1 632	-3 992	5 391
Нетни парични потоци от финансова дейност	20 023	1 827	4 227	-4 112

Заб. Данните за Емитента към 30.09.2024 г. са на консолидирана база, съответно данните за периода 2021 г.-2023 г., както и към 30.09.2023 г. са на индивидуална база.

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 военният конфликт на територията на Република Украйна и в Близкия изток ; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихви; 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, неконвертируеми, 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 BG2100004246. CFI код: DBVUFR. FISN код: TIZINVESTAD/ZERO CPNBD 20270521. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 2 500 000 евро. Броят на облигациите е 2 500. Срокът на емисията изтича 36 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 21 май 2024 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: 21 май 2027. Главницата по облигационния заем се погасява на една вноска от 2 500 000 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.

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. 1 от Търговския закон, редом с всички останали вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението.

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 12 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 запор. 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.

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденти в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.17 и чл. 43 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 емисиите облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Бурса“ АД. Емисиите 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 емисиите:
- 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 2 500 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисиите, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, са учредени в полза на Довереника на облигационерите договорни ипотеки върху недвижими имоти, както следва:

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

Поземлен имот с идентификатор 68134.1503.1006, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот гр. София, район Искър, с площ 4252 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 23,142, квартал 1а, парцел VI - 23,142, кв.при съсед: 68134.1503.1007, 68134.1503.1008, 68134.1503.1108, 68134.1503.51., по плана на гр. София, местност НПЗ, „Искър-север“- I,II,III част, район „Искър“, област София.

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

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

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

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

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

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

съседни: 70010.34.138, 70010.34.367, 70010.34.327, 70010.34.307, 70010.34.365.

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

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

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

Пазарната оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ООД, гр. София. Пазарната цена на УПИ с кадастрален идентификатор 70010.49.27 възлиза на общата стойност в размер на 627 400 лв./шестстотин двадесет и седем хиляди и четиристотин лева/, равняващи се на € 320 800 /триста и двадесет хиляди и осемстотин евро/.

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

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 115847970, с LEI код 894500GXHVUC7MJKY9F75 и е дъщерно дружество на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Основният пазар, на който е представен гарантът е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи, сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. През 2023 г. приходите от оперативна дейност на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД са в размер на 139 хил. лв., спрямо 42 хил. лв. за 2022 г. Загубата е в размер на 255 хил. лв., спрямо 162 хил. лв. за 2022 г., като и през двете години основните разходи на дружеството са за лихви. През януари 2024 г. „Тиз Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на „Интерпорто България“ ЕООД за сумата от 300 хил. лв. Най-съществени рискове, характерни за лицето, гарантиращо ценните книжа са: рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти; лихвен риск, инфлационен риск, кредитен риск, ликвиден риск, валутен риск.

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 – 07.04.2025

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, CFI и FISN - 275 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 992 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 5 000 лева
- Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за обслужване на частното предлагане на емисията, допускането до търговия на регулиран пазар, изготвяне на настоящия проспект- 9 000 лв.
- Възнаграждение на ИП "Тексим Банк" АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“- 5 378.53 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 22 865.53 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 22 865.53 лв. или 9.146 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 4 889 575 лв. представляват 0.47%. Нетният размер на постъпленията от емисията в "ТИЗ ИНВЕСТ" АД възлиза на 4 866 709.47 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 12 (дванадесет) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за плащане на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 2 500 облигации от първоначално предложените 2 500 облигации. Всички средства от облигационния заем са предназначени за придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти; Придобиване на финансови инструменти и активи; Погасяване на падежираните задължения и реструктуриране на текущи задължения на дружеството; Покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

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

110 000.00 лв. от средствата от облигационната емисия са използвани за плащане на „Сиенит инвест“ АД по цесия от 28.12.2023 г. за прехвърляне на вземане 3 808 861,20 лв. на „Сиенит инвест“ АД от „Интерпорто България“ към "ТИЗ ИНВЕСТ" АД.

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

Общо използвани средства от емисията: 4 855 040 лв.

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 4 866 709.47 лв., от които са разходвани по описаните предназначения 4 855 040 лв. Останалите средства в размер на 11 669.47 лв. ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството по преценка на ръководството.

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, изготвена към 27 март 2024 г., „Външните допускания дават индикация за по-слабо нарастване на търсенето на български стоки и услуги през 2024 г. спрямо заложеното в макроикономическата прогноза от декември 2023 г., което се дължи на прогнозираната от ЕЦБ по-ниска икономическа активност на основните търговски партньори на България от еврозоната в краткосрочен хоризонт. В резултат допусканията предполагат външното търсене на български стоки и услуги да нарасне с 2.1% през 2024 г., след което растежът му да се ускори до 3.3% през 2025 г. и до 3.4% през 2026 г. Според очакванията на пазарните участници цените в евро на суровините на международните пазари през 2024 г. ще се задържат на нивата си от 2023 г., като по-съществено понижение се очаква при цените на природния газ и електроенергията. Допусканията предполагат, че претеглените по значимост за международната търговия на България цени в евро ще нараснат с темпове между 1.9% и 2.8% през 2025 г. и 2026 г., водени предимно от динамиката на цените на неенергийните суровини. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за понижаването им през целия прогнозен период, което започва от второто тримесечие на 2024 г. През 2024 г. очакваме растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2% (спрямо 1.8% през 2023 г.), което ще се определя от положителния принос на вътрешното търсене, докато нетният износ се очаква да има отрицателен принос. Вътрешното търсене се предвижда да бъде подкрепено от нарастване на частното потребление в условията на повишаващи се доходи от труд в реално изражение, растеж на инвестиционната активност, както и от по-високо правителствено потребление. За ускоряването на растежа на реалния БВП основно влияние оказва допусканото преминаване на приноса на изменението на запасите от силно отрицателен през 2023 г. в неутрален през 2024 г., заложено в прогнозата. Динамиката на нетния износ отразява прогнозирания по-голям растеж на вноса спрямо този на износа на стоки и услуги. Очаква се прогнозираме растежът на реалния БВП да се ускори до 3.3% през 2025 г. и след това да се забави до 2.6% през 2026 г., като тази динамика в голяма степен се определя от заложения профил на публичните инвестиции.“ Годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се очаква да се забави до 2.3% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3.0%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканите спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очаква се групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд очакваме годишният темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2.7% в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г. В средносрочен план очакваме положителният принос на базисните компоненти за общата инфлация да остане значителен.

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.

Политическата обстановка в страната продължава да бъде нестабилна. На 27 октомври 2024 г. бяха проведени седми парламентарни избори в рамките на едва 3 години. Неспособността да бъде излъчено стабилно мнозинство отдалечава страната ни от присъединяване към Еврозоната.

През месец декември 2023 г. Народното събрание прие Закон за държавния бюджет на Р България за 2024 г. 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. По отношение на политиката на доходите от 01.01.2024г. минималната работна заплата беше увеличена на 933лв. ,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.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. не надвишава 40,6 млрд. лв., а в края на 2024 г. и 2025 г. се предвижда 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 достига до 22,0% в края на 2023 г.

През 2023 г. реалният растеж на brutния вътрешен продукт на България достигна 1.8%. Според макроикономическата прогноза на МФ през 2024 г. се очаква ускорение на растежа до 3.2% подкрепено от вътрешното търсене. За периода 2025–2027 г. прогнозата е за леко забавяне в растежа на потреблението на домакинствата в синхрон с динамиката на доходите и кредитната активност, в резултат растежът на икономиката ще бъде в рамките на 2.7–2.6%. Липсата на стабилна 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 на 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.

Военният 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. Преди около месец конфликта се разрастна, като обхвана и Ливан.

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.

По данни на НСИ през първото тримесечие на 2024 година всички коефициенти, изследващи безработицата, нарастват в сравнение със същия период на 2023 г.

- Коефициентът на безработица е 5.0%, или с 0.6 процентни пункта по-висок в сравнение с първото тримесечие на 2023 година.
- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 0.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2023 г. и достига 70.2%;
- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 74.0%, като в сравнение с първото тримесечие на 2023 г. нараства с 0.3 процентни пункта.

Безработица Безработните лица през първото тримесечие на 2024 г. са 152.5 хил., от които 81.2 хил. (53.2%) са мъже и 71.3 хил. (46.8%) - жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на безработните лица се увеличава с 17.6 хил., или с 13.0%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.6 процентни пункта и достига 5.0%, съответно 5.0% за мъжете и 5.0% за жените. От всички безработни лица 9.1% са с висше образование, 53.2% - със средно, и 37.6% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.3% за висше образование, 4.7% за средно образование, 15.7% за основно и 33.6% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през първото тримесечие на 2024 г. е 2 907.3 хил., от които 1 547.1 хил. мъже и 1 360.2 хил. жени. В сравнение с първото тримесечие на 2023 г. броят на заетите лица намалява с 0.7%, в по-голяма степен при жените, за които намалението е с 1.6%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 52.8%, като при мъжете той е 59.1%, а при жените - 47.0%. През първото тримесечие на 2024 г. в сектора на услугите работят 1 912.8 хил. души, или 65.8% от заетите, в индустрията - 850.4 хил. (29.3%), а в селското, горското и рибното стопанство - 144.2 хил. (5.0%).

По данни на Агенцията по заетостта безработица в страната през април 2024 е 5,7%, като се наблюдава намаление на безработицата с 0,1 процентни пункта спрямо предходния месец. Броят на регистрираните безработни в края на февруари е общо 161 049, като се отчита понижение спрямо миналия месец с 2 586 лица.

По данни на НСИ безработицата в страната през второто тримесечие на 2024г. е средно 4,3% за страната, съответно 4,1% при жените и 4,4% при мъжете. Най-висока е безработицата в Северозападен регион, най-ниска - в Североизточен и централните райони на страната.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото му 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 май 2024	потвърден
Fitch Ratings	BBB	положителна	18 октомври 2024	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	2 август 2024	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

Източник: Министертство на финансите.

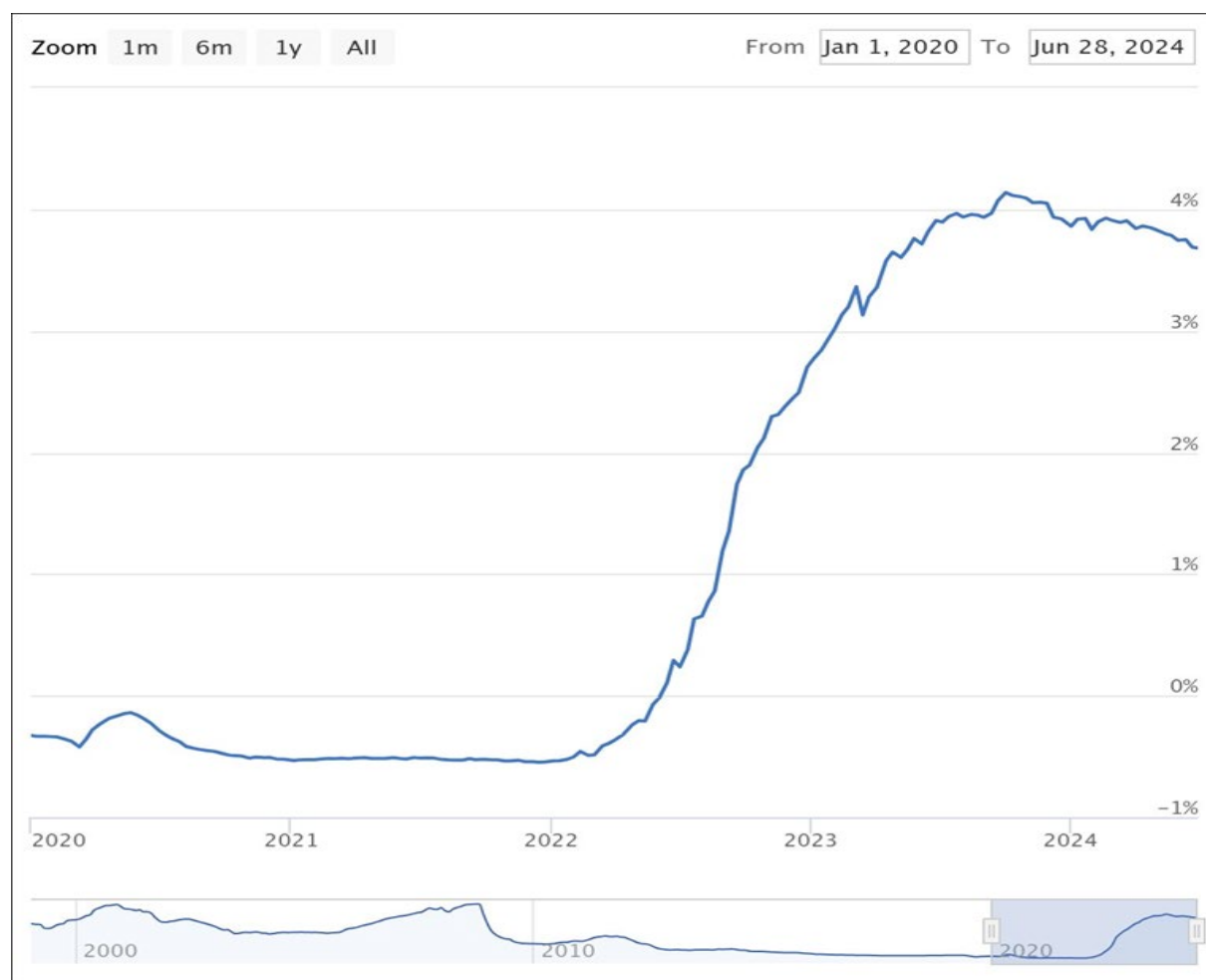
Валутен риск

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.



Euribor 6 months - 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

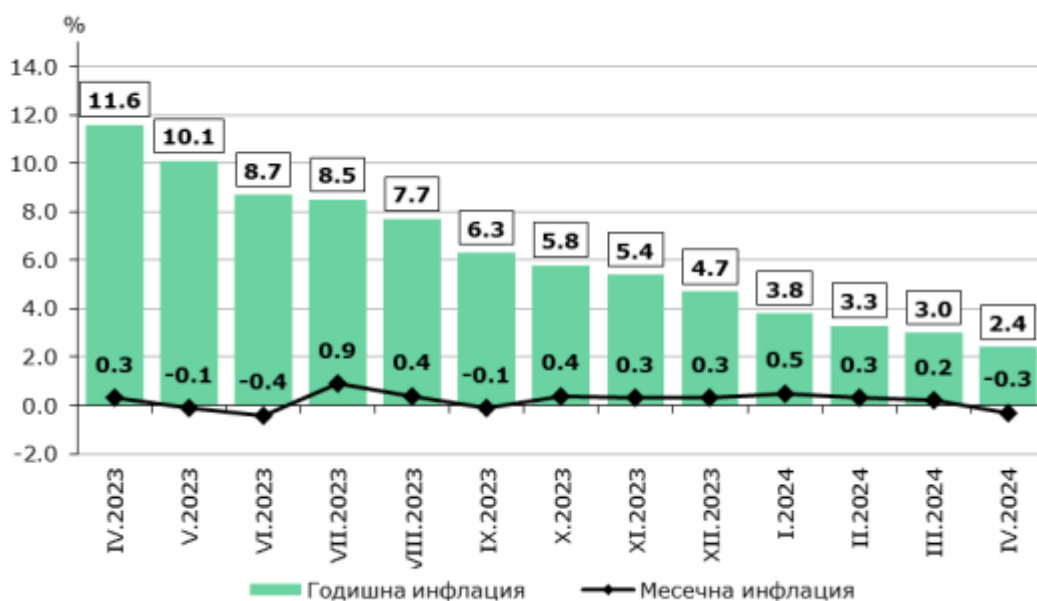
постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

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.

Индекс на потребителските цени (ИПЦ)

През април 2024 г. месечната инфлация е -0.3%, а годишната инфлация за април 2024 г. спрямо април 2023 г. е 2.4%. Инфлацията от началото на годината (април 2024 г. спрямо декември 2023 г.) е 0.7%, а редногодишната инфлация за периода май 2023 - април 2024 г. спрямо периода май 2022 - април 2023 е 5.7%.

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



Източник: НСИ

Месечна инфлация

През април 2024 г. цените на стоките и услугите са се намалили в следните потребителски групи:

▣ „Развлечения и култура“ - намаление с 5.9%;

▣ „Съобщения“ - намаление с 2.1%;

▣ „Здравеопазване“ - намаление с 1.2%;

▣ „Жилищно обзавеждане, стоки и услуги за домакинството и за обичайното поддържане на дома“ - намаление с 0.8%;

▣ „Ресторанти и хотели“ - намаление с 0.4%;

▣ „Жилища, вода, електроенергия, газ и други горива“ - намаление с 0.2%;

▣ „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ - намаление с 0.1%.

По-високи са цените на стоките и услугите в следните потребителски групи:

▣ „Облекло и обувки“ - увеличение с 6.8%;

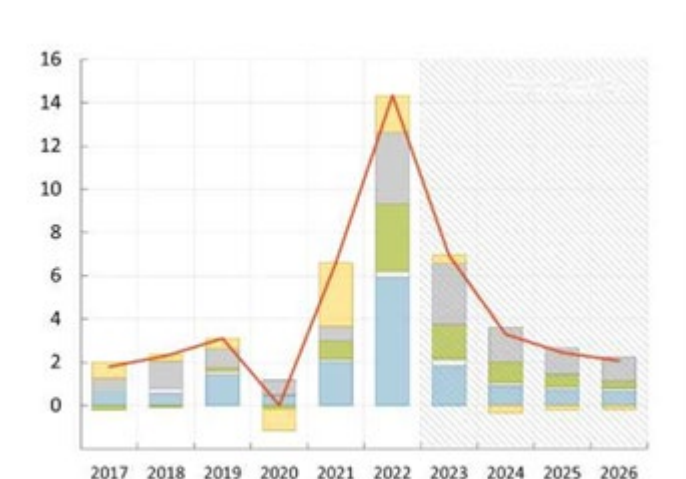
☐ „Транспорт“ - увеличение с 1.0%;

☐ „Алкохолни напитки и тютюневи изделия“ - увеличение с 0.8%.

Без промяна остават цените на стоките и услугите в група „Разнообразни стоки и услуги“ и в група „Образование“.

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 поскъпване при храните, неенергийните промишлени стоки и услугите.



Източник: Министерство 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 облигации 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 законови 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 са представени Емитентът и дъщерните му дружества е пазарът на недвижими имоти.

Секторът, в който оперира Емитента, се отличава 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 непокрити 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.

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 3.0 %, но не по-малко от 4.0 % и не повече от 7.5 %..

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 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 да 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 предсрочно 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 2022 г. и 2023 г. Йордан Николаев Здравчев 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 към 30.09.2024 г. „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1505, р-н Слатина, ул. Стоил Войвода № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, чрез Силвия Ивайлова Йорданова – Изп. Директор, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 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. Регистрираният одитор на Дружеството за 2023 г. Теодора Василева Понева, с адрес за кореспонденция гр. Пловдив, ул. „Борба“ №1, ет. 13, ап. 65, притежаващ Диплома №0840/2017 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа – "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, със седалище и адрес на управление 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 8, Приложение 16 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 8, Приложение 16 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.

ПРОСПЕКТЪТ Е ИЗГОТВЕН КАТО ОПРОСТЕН ПРОСПЕКТ В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 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). Регистрираният одитор, отговорен за одита на годишните финансови отчети на Дружеството за 2023 г. е Теодора Василева Понева. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Борба“ №1, ет. 13, ап. 65. Теодора Понева притежава Диплома №0840/2017 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Теодора Понева членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация). Лицата по-горе отговарят за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

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. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 204514990. Дружеството е с LEI код 8945003GPN8N8072XA67.

„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;

Телефон: +359 32 600 190

Ел. поща: altanova@greenpropertybg.com

Web: www.bssad.bg

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

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 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента 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: Одитиран 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.

Отчетените през 2022 г. приходи от продажба на продукция и от продажба на дълготрайни активи са във връзка с извършена към 31.12.2022 г. продажба по предварителен договор на стойност 2 263 729 евро за продажба на 7 бр. търговски имоти – офиси и 20 бр. паркоместа(на срещната страна по договора не е свързано лице на емитента). С получените средства е предсрочно погасена част от облигационна емисия на Емитента.

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

През деветмесечието на 2024 г. приходите за основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента са следните:

	30 септември 2024 г. Хил. лв.	30 септември 2023 г. Хил. лв.
Приходи от продажба на услуги, в т. ч.	190	145

-наеми	190	145
Общо	190	145

Източник: Неодитиран консолидиран финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД към 30.09.2024 г.

Приходите от оперативна дейност се състоят от продажба на услуги.

Другите приходи към 30.09.2024 г. са 920 хил. лв.(към 30.09.2023 г. – 63 хил. лв.). Другите приходи са реализирани от дружеството от изменение на запасите от незавършено производство(774 хил. лв. към 30.09.2024 г., към 30.09.2023 г. няма такива), префактуриране на електроенергия, вода и други услуги на наематели.

Капитализирани собствени разходи към 30.09.2024 и 30.09.2023 г. няма.

Приходите от лихви към 30.09.2024 г. са в размер на 125 хил. лв. представляват лихви по предоставени заеми(към 30.09.2023 г. – 428 хил. лв.). Към 30.09.2024 г. дружеството отчита и приходи от продажба на финансови инструменти в размер на 353 хил. лв.(към 30.09.2023 г. – 0 лв.). През януари 2024 г. "ТИЗ Инвест" АД придобива 100 % от дяловете на дружеството "Интерпорто България" ЕООД. На база на изготвена експертна оценка от лицензирана оценителска фирма „Импакт Оценители“ ООД имота, собственост на дъщерното дружество, за целите на консолидацията, е преоценен. Използвани са методът на сравнителната стойност на пазарните аналози и метод на остатъчната стойност в тегло 20:80. Справедливата стойност към датата на придобиване на активите, отнасящи се към перото „Имоти, машини и съоръжения“ е в размер на 4 730 хил. лв.

През май 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Си Индъстриъл“ ЕООД. На база на изготвена експертна оценка от лицензирана оценителска фирма „Консултантска къща Армира“ ООД имота, собственост на дъщерното дружество, за целите на консолидацията, е преоценен. Използвани са методът на сравнителната стойност на пазарните аналози в тегло 100:0. Справедливата стойност към датата на придобиване на активите, отнасящи се към перото „Имоти, машини и съоръжения“ е в размер на 10 758 хил. лв.

През юни 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от акциите на дружеството „Бенковски Инвестмънт“ ЕАД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в годишния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.09.2024 г.). Справедливата стойност на активите, отнасящи се към перото „Имоти, машини и съоръжения“ е в размер на 5 187 хил. лв.

През юни 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Стряма Инвестмънт 2“ ЕООД. На база на изготвена експертна оценка от лицензирана оценителска фирма „Аванс експертни оценки“ АД имота, собственост на дъщерното дружество, за целите на консолидацията, е преоценен. Използвани са сравнителен и приходен подход в съотношение 90:10. Справедливата стойност към датата на придобиване на активите, отнасящи се към перото „Имоти, машини и съоръжения“ е в размер на 1 710 хил. лв.

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие „Стряма Инвестмънт 2“ ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Стряма Инвестмънт 1“ ЕООД. На база на изготвена експертна оценка от лицензирана оценителска фирма „Аванс експертни оценки“ АД имота, собственост на дъщерното дружество, за целите на консолидацията, е преоценен. Използвани са сравнителен и приходен подход в съотношение 90:10. Справедливата стойност към датата на придобиване на активите, отнасящи се към перото „Имоти, машини и съоръжения“ е в размер на 2 491 хил. лв.

В резултат на посочените придобивания на дружества и извършените преоценки на притежаваните от тях дълготрайни материални активи(земи и сгради) на консолидирана база към 30.09.2024 г. емитента отчита стойност на дълготрайните материални активи от 32 076 хил. лв.

Към 30.09.2024 Групата отчита следните краткосрочни търговски и други вземания(в хил. лв.):

Авансови плащания към доставчици 989

Вземания от клиенти и доставчици	25
Данъчни вземания	284
Вземания от персонала	2
Общо	1 300

Не са констатирани условия за обезценка на вземанията.

Към 30.09.2024 Групата отчита краткосрочни вземания от свързани лица в размер на 4 701 хил. лв. Основната част от тях са по предоставен краткосрочен заем, при годишна лихва в размер на 7.00%, в размер на 4 617 хил. лв.

Към 30.09.2024 Групата отчита краткосрочни финансови активи в размер на 8 614 хил. лв.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата	201
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност	8 413
Общо	8 614

Групата е изкупила собствени облигации в размер на 201 хил. лв. Те са класифицирани като финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата. Облигациите не са заложени като обезпечение по репо сделки и договори за заеми.

Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност:

Вземания по заеми	7 903
Вземания по продажба на финансови инструменти	510
Общо	8 413

Предоставените заеми са краткосрочни и олихвяеми с 7.5% лихвен процент.

Към 30.09.2024 г. Групата отчита нетекущи задължения в размер на 8 588 хил. лв., както и краткосрочна част по облигационен заем в размер на 3 918 хил. лв. Информацията по тях, както и по конвертираните през периода облигационни емисии, е представена по-долу:

На 14 август 2020 г. Емитента издава облигации с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или легова равностойност 8 801 235 лв. Облигационният заем е разпределен в 4 500 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 14.08.2023 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 3 месечен период, считано от 14.11.2020 г. Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Емитента е учредил договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на емитента. Към 30.09.2024 г. Емитента няма непогасени лихвени плащания. Към настоящия момент предсрочно е погасена главница в размер на 4 997 146 лв. (2 555 000 EUR).

На 20.05.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246, чието допускане на търговия на регулиран пазар е обект на настоящият документ. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

През м. Юли 2024г съвета на директорите взима решение капиталът да се увеличи с 2 125 000 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 212 500 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 250 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100046239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

През м. Август 2024г съвета на директорите взима решение капиталът да се увеличи с 1 763 620.00 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 176 362 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100027239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

Дъщерното дружество „Си Индъстриъл“ ЕООД сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 4 629 хил. лв. По този заем Групата дължи лихва в размер на стойността на Прайм Бизнес Клиенти на „Юробанк България“ АД плюс надбавка от 2.5%, но не по – малко от 4.40% при конвенция Actual/360 дни. Към датата на подписване на договора стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД е 1.90%. Срока на договора е 04.09.2024 г.

Към 30.09.2024 г. краткосрочните търговски и други задължения са както следва:

ДДС за внасяне 3

Други данъци 4

Корпоративен данък -

Търговски задължения 781

Общо 788

Към 30.09.2024 г. краткосрочни финансови задължения са както следва:

Получени търговски заеми 8 668

Лихви по търговски заеми 10

Общо 8 678

Към 30.09.2024 г. Групата отчита краткосрочни задължения към свързани лица в размер на 1 322 хил. лв. Заемите предоставени от свързани лица са краткосрочни при лихва 7,00%.

- На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 21.11.2024 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 7 000 000 (седем милиона) лева; Валута на емисията: лева; Брой облигации: 7 000 (седем хиляди);Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева; Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията)- 26.11.2024 г. с две години гратисен период; Фиксиран лихвен процент в размер на 7% годишно върху непогасената част на главницата при конвенция Actual/365L, ISMA – Year; ISIN BG2100051247.

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, както и новопридобитите му дъщерни дружества, не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията на §1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК "Дъщерно на публично дружество" е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол по смисъла на т. 14. 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. Съгласно дефиницията по § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на ЗМИП, „Група“ е група от предприятия, състояща се от предприятие майка, от неговите дъщерни предприятия и от правните образувания, в които предприятието майка или неговите дъщерни предприятия имат участие, както и от предприятия, свързани едно с друго по смисъла на чл. 22 от Директива 2013/34/ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013 г. относно годишните финансови отчети, консолидираните финансови отчети и свързаните доклади на някои видове предприятия за изменение на Директива 2006/43/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и за отмяна на директиви 78/660/ЕИО и 83/349/ЕИО на Съвета (ОВ, L 182/19 от 29 юни 2013 г.).“

Емитентът е дъщерно дружество на „Пълдин Холдинг“ АД и е част от група предприятия по смисъла на § 1, т. 2 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството. Групата се състои от дружеството-майка - „Пълдин Холдинг“ АД, неговото дъщерно дружество- „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, дъщерните дружества на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и техните дъщерни дружества.

Дружество	Собственик	Участие %
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	„Пълдин Холдинг“ АД	52.68 %
"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД	"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД	100 %
"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД	„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД	100 %
"БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД	"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД	100 %

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Към датата на изготвяне на този Проспект Емитентът притежава четири дъщерни дружества:

1. "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
2. "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 000 000 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на „СИ ИНДЪСТРИЪЛ“ ЕООД.
3. "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД, ЕИК 207779392, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 4 000 000 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕАД.
4. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 1 600 000 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД.

5. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 3 827 079 лв. Емитентът е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 473 490 лв. "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД.

Към датата на изготвяне на този Проспект "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД притежава едно дъщерно дружество:

1. "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, блок А, ет. 10, с капитал 10 000 лв. "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД е едноличен собственик на капитала на "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" 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 31.12.2023 г. на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента. След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г.), до датата на настоящия Проспект е настъпила следната значителна промяна във финансовото състояние на групата, част от която са "ТИЗ ИНВЕСТ" АД и дъщерните дружества на емитента: На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 21.11.2024 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 7 000 000 (седем милиона) лева; Валута на емисията: лева; Брой облигации: 7 000 (седем хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева; Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) – 26.11.2024 г. с две години гратисен период; Дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца с фиксиран лихвен процент в размер на 7% годишно върху непогасената част на главницата при конвенция Actual/365L, ISMA – Year; ISIN BG2100051247.

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 информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площите, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха по-скромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този

сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност. Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите. През третото тримесечие на 2024 г. пазарът на производствени и складови площи в София продължава да нараства. Строителната активност е значителна. Обемът на новозавършените проекти е 51 500 кв. м. Същевременно, броят на всички проекти в процес на изграждане се увеличи до тридесет и пет, с обща площ от 357 000 кв. м. Само в изминалото тримесечие са започнати осем нови обекта за общо 66 000 кв. м. В перспектива обемът на пазара в София се очаква да продължи да се покачва. Пазарът вече е надхвърлил 2.15 млн. кв. м в София и околните индустриални зони, но в сравнение с останалите столици в Централна и Източна Европа все още има значителен потенциал. В следващите 2-3 години може да се очаква видимо нарастване на индустриални площи в столичния град и в съседните общини. По отношение на предназначението основно се изграждат площи за логистично обслужване, услуги с добавена стойност и производствени площи. Към края на септември доходността от първокласни логистични площи клас А (над 10 000 кв. м) се понижава с 25 базисни пункта до 7.5%. Очакванията са, че през следващите месеци този показател ще остане на близки до тези нива. Наемите на първокласни площи остават непроменени около 5.3 евро/кв. м в Столичната агломерация. От Cushman&Wakefield Forton отбелязват още, че новопостроените малки обекти и проектите на добри локации в рамките на града се предлагат на нива от 6 до 6.5 евро/кв. м. Пазарът на офиси в София отчита умерена наемна активност през деветмесечието – малко над 130 000 кв. м е общият обем наети площи. Тази стойност е над средната 5-годишна, като разпределението на типовете наеми остава без промяна. Подновяванията на договори продължават да формират около 40% от всички сделки, следвани от преместванията на наематели. Малкият дял на разширенията и новите наематели показва ограничен потенциал за органичен растеж на пазара и усвояване на нови площи, въпреки че общият обем на сделките се връща към нивата преди пандемията. Компаниите от IT и BPO сектора остават основен двигател на търсенето на офиси, макар и много от тях да продължават да оптимизират площите си под влияние на хибридната работа и свиването на дейност. По данни на компанията, проектите в процес на изграждане към третото тримесечие на 2024 г. са 178 000 кв. м с тенденция за увеличение през следващите тримесечия. Нетното усвояване на площи, т.е. разликата между усвоени и освободени, през третото тримесечие е само 7 000 кв. м. От началото на годината тази стойност е малко над 45 000 кв. м, значително под нивата от преди пандемията. Наемите на офиси клас А на най-предпочитаните локации сгради в София отбелязаха слабо увеличение през третото тримесечие, достигайки 18 евро/кв.м. Основната причина за това покачване е високата заетост на високо технологични сгради с отлична локация. Търсените наеми в най-предпочитаните локации по основните пътни артерии се запазват в рамките на 14-17 евро/кв. м. Доходността от първокласни офис площи в София е стабилна и поддържа нивата от предходния период – 7,75%. Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през следващата година 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. Към момента инфлацията също е по-висока от средната за Европа. 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.

- През януари 2024 г. Предприятието - майка „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Интерпорто България“ ЕООД.
- През май 2024 г. Предприятието - майка „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Си Индъстриал“ ЕООД.
- През юни 2024 г. Предприятието - майка „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Бенковски Инвестмънт“ ЕАД.
- През юни 2024 г. Предприятието - майка „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Стряма Инвестмънт 2“ ЕООД.
- През юни 2024 г. Дъщерното предприятие „Стряма Инвестмънт 2“ ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството „Стряма Инвестмънт 1“ ЕООД.

През юли 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива от „Префабрикати Чивидини БГ“ ЕООД поземлени имоти с идентификатори 70010.34.363, 70010.34.364, 70010.34.365 и 70010.34.366 за сумата от 586 749 лв. без ДДС, която е погасена чрез прихващане, съгласно договор от 02.07.2024 г., сключен между продавача, купувача и „СИЕНИТ ХОЛДИНГ“ АД.

През юли 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива от „Българско Водородно Стопанство Пловдив“ АД поземлен имот с идентификатор 700.10.49.27 за сумата от 320 000 евро(625 865.60 лв.).

Върху придобитите имоти е учредена договорна ипотека в полза на първия Довереник на облигационерите по настоящата облигационна емисия- ИП „ТЕКСИМ БАНК“ АД.

На Общо събрание на облигационерите от 18.12.2024г. е взето решение за прекратяване на договора с досегашния Довереник на облигационерите „ТЕКСИМ БАНК“ АД и избиране на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД за нов довереник на облигационерите по настоящата емисия облигации. В договорът е уговорено, че в полза на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД следва да бъде учредена първа по ред ипотека на недвижимите имоти, ипотекирани в полза на „ТЕКСИМ БАНК“ АД, в срок 45 дни от подписването на договора за изпълнение функцията „довереник на облигационерите“, като след учредяването „ТЕКСИМ БАНК“ АД ще представи на Емитента молба за заличаване на договорна ипотека, за горесцитираните имоти.

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.

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 с 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.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„ЕС Инженеринг България“ ЕООД – управител

„Си Индъстриъл“ ЕООД – управител

„Бългериън Роуз Куийн“ ООД – управител

„НАШ ВКУС“ ООД – управител и съдружник

„НАТ 99“ ООД – съдружник

„ПВ Раковски“ ЕООД – управител до 05.04.2023г.

„Рая Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Бенковски Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Стряма инвестмънт 2“ ЕООД – управител

„Стряма инвестмънт 1“ ЕООД – управител

„Интерпорто България“ ЕООД - управител

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

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

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

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.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„Балканци Енерджи“ ООД – управител

„Топинс.БГ Брокер“ ЕООД – управител до 10.06.2018

„Си Индъстриъл“ ЕООД – управител

„Грийн Енерджи Кепитъл“ АД – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите

„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите до 11.03.2024г.

„Ексклузив Пропърти АДСИЦ“ АД - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите до 27.04.2023г.

„Бизнес имот консулт“ ЕАД – член на Съвета на директорите до 07.03.2024г.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД – член на Съвета на директорите до 09.04.2024г.

„Феникс Имоти“ ЕАД – член на Съвета на директорите до 07.03.2024г.

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

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

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

Мирослав Росенов Георгиев ще изпълнява функциите на независим член на Съвета на директорите по смисъла на чл. 116а¹ от ЗППЦК.

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.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„Феникс Капитал Мениджмънт“ АД – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите до 11.03.2024г.

„Ексклузив Пропърти АДСИЦ“ АД - Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите до 27.04.2023г.

„Бизнес имот консулт“ ЕАД – член на Съвета на директорите до 07.03.2024г.

„Феникс Капитал Холдинг“ АД – член на Съвета на директорите до 09.04.2024г.

„Ви Ай Пропърти Инвест“ ООД – управител и съдружник

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

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

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

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 и управителите на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, 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

Доколкото е известно на Емитента, следните лица, които не са членове на административните, управителните или надзорните органи и имат, пряко или косвено, такова участие в капитала или в акциите с право на глас на Емитента, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента:

Акционер	Брой акции	Процент
"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД	725 160	52.68 %
„ВЕИ ИНВЕСТ ХОЛДИНГ“ АД	247 500	17.98 %
"ВИ СИ ИНВЕСТМЪНТ ГРУП" АД	100 136	7.27 %
"ГРИЙН ПРОПЪРТИ СЪРВИСИЗ" ООД	97 540	7.09 %

Източник: Данни от ЦД

Посочените в таблицата по-горе участия в капитала на Емитента са преки.

„Ерфолг 1“ ЕАД притежава 21 050 бр. акции или 7,78 % от капитала на дружеството. CPI HOLDINGS PUBLIC LIMITED, притежава 23 813 бр. акции или 8,80 % от капитала на „Пълдин Холдинг“ АД. Няма други лица, които притежават непряко участие в капитала на Емитента.

„Пълдин Холдинг“ АД, „Ерфолг 1“ ЕАД и CPI HOLDINGS PUBLIC LIMITED не са свързани лица по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби (ДР) на ЗППЦК и не попадат в хипотезата на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК.

Освен горепосочените лица, на Емитента не е известна информация относно други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица участие над 5 на сто от капитала му или акциите с право на глас, което подлежи на оповестяване съгласно националното законодателство на Емитента.

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

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД притежава пряко 725 160 броя акции от капитала на Емитента, които представляват 52.68 % от капитал на Емитента. "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД упражнява контрол върху Емитента.

Доколкото е известно на емитента, той не е косвено притежаван или контролиран от определено лице.

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

Затова са предвидени мерките определени 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

Одитираният годишен финансов отчет 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 одиторският доклад и отчета за управление за 31.12.2023 г., както и неаудитирания консолидиран финансов отчет към деветмесечието на 2024 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).

Консолидиран отчет за всеобхватния доход към 30 септември 2024 г. (неаудитиран)

	30.09.2024 ‘000 лв.	30.09.2023 ‘000 лв.
Приходи от продажби	190	145
Други приходи	920	63
Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи	7	-

активи		
Разходи за материали	(61)	(73)
Разходи за външни услуги	(1089)	(95)
Разходи за амортизация	(121)	(94)
Други разходи	(87)	(8)
Разходи за възнаграждения	(66)	-
Финансови приходи	478	428
Финансови разходи	(600)	(129)
Отрицателна репутация	10200	-
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	9771	237
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата		
Печалба/(загуба) за периода	9771	237
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	9771	237
Доход на акция	9.89 лв.	0.24 лв.

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През деветмесечието на 2024 г. приходите от продажби на емитента са в размер на 190 хил. лв., ръст от 31.03% спрямо тези за деветмесечието на 2023 г. (145 хил. лв.). Другите приходи нарастват до 920 хил. лв. спрямо 63 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. (ръст от 1 360.32%). Финансовите приходи също нарастват спрямо съпоставимият период на предходната година (478 хил. лв. спрямо 428 хил. лв.). Печалбата преди данъци е формирана почти изцяло от отрицателна репутация/като следствие от придобиването на дъщерни дружества през посоченият период/ и е в размер на 9771 хил. лв., спрямо печалба към 30.09.2023 г. (237 хил. лв.).

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

	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	(222)	(266)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	236	119
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	(24)	(12)
Печалба/(загуба) за периода	212	107
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	212	107
Доход на акция	0.21 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 236 хил.лв., което представлява нарастване с 98.32% спрямо резултата за 2022 г.(119 хил. лв.).

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30 септември 2024 г. (неодитиран)

	30.09.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи	32 076	3 971
Предоставени заеми на свързани предприятия	-	2 945
Дългосрочни вземания по предоставени заеми	-	-
Дългосрочни финансови активи	1	-
Общо нетекущи активи	32 077	6 916
Текущи активи		
Материални запаси	998	996
Търговски и други вземания	1 300	5 873
Краткосрочни вземания от свързани лица	4 701	8 581
Парични средства	135	18
Краткосрочни финансови активи	8 614	-
Общо текущи активи	15 748	15 468
Общо активи	47 825	22 384
	30.09.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен(акционерен) капитал	13 766	9 877
Резерв от емисия на акции	586	-
Неразпределена печалба	384	172
Текуща печалба/(загуба)	9 771	212
Общо собствен капитал	24 507	10 261
ПАСИВИ		
Нетекущи задължения		
Банков заем	3 699	
Облигационен заем	4 889	8 205

Общо нетекущи пасиви	8 588	8 205
Текущи задължения		
Краткосрочна част на облигационен заем	3 918	71
Търговски и други задължения	788	36
Краткосрочни финансови задължения	8 678	-
Задължения към свързани лица	1 322	3 811
Задължения към персонала	24	-
Общо текущи пасиви	14 730	3 918
Общо пасиви	23 318	12 123
Общо собствен капитал и пасиви	47 825	22 384

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Към 30.09.2024 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 32 077 хил. лв., което е увеличение с 363.81% в сравнение с края на 2023 г. Увеличението се дължи на ръста на дълготрайните материални активи през периода. Текущите активи са в размер на 15 748 хил. лв., което е ръст с 1.81% в сравнение с края на 2023 г. В резултат активите на Дружеството нарастват до 47 825 хил. лв., спрямо 22 384 хил. лв. към края на миналата година, което е ръст от 113.66%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 24 507 хил. лв., което е ръст от 138.84% в сравнение с края на 2023 г. Нетекущите пасиви през периода са на нива от 8 588 хил. лв./представляващи задължение по банков кредит и по облигационен заем/ спрямо 8 205 хил. лв. към края на миналата година, което е ръст от 4.67%. Текущите пасиви са в размер на 14 730 хил. лв., като за периода нарастват с 175.96%. В резултат общите пасиви са в размер на 23 318 хил. лв., или с 92.35% повече, отколкото в края на миналата година.

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

	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	2 945	-
Общо нетекущи активи	6 916	4 095
Текущи активи		
Материални запаси	996	990
Търговски и други вземания	5 873	77
Краткосрочни вземания от свързани лица	8 581	9 026
Парични средства	18	3
Общо текущи активи	15 468	10 096
Общо активи	22 384	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)	212	107
Общо собствен капитал	10 261	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	36	290
Задължения към свързани лица	3 811	26
Общо текущи пасиви	3 918	4 142
Общо пасиви	12 123	4 142
Общо собствен капитал и пасиви	22 384	14 191

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Към 31.12.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 6 916 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 15 468 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 22 384 хил. лв. спрямо 14 191 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 10 261 хил. лв., което е ръст от 2.11% 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 3 918 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 12 123 хил. лв., спрямо 4 142 хил. лв. към края на 2022 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци към 30 септември 2024 г.(неодитиран)

	30.09.2024 BGN'000	30.09.2023 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	659	285
Плащания на доставчици	(2 497)	(208)
Плащания, свързани с възнаграждения	(31)	-
Платени /възстановени данъци(без корпоративен данък върху печалбата)	(77)	(262)
Платени корпоративни данъци върху печалбата	(6)	(13)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	2 975	-
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 023	(198)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	(2 037)	-
Постъпления от бизнескомбинации	69	-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	-	-
Предоставени заеми	(16 327)	-
Възстановени(платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	1 654	-
Получени лихви по предоставени заеми	-	324

Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	(4 292)	(1 956)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(20 933)	(1 632)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по заеми	25 229	1 956
Платени заеми	(5 170)	-
Платени задължения по лизингови договори	-	-
Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение	(43)	(128)
Други постъпления/плащания от финансова дейност	7	(1)
Нетни парични потоци от финансова дейност	20 023	1 827
Изменения на паричните средства през периода	113	(3)
Парични средства в началото на периода	22	3
Парични средства в края на периода	135	-

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

През деветмесечието на 2024 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са положителни в размер на 1 023 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 198 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 20 933 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 362 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 20 023 хил. лв., спрямо положителни в размер на 1 827 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. В резултат паричните средства през деветмесечието на 2024 г. нарастват със 113 хил. лв. и в края на периода са в размер на 135 хил. лв.

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

	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 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.2.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишният финансов отчет на дружеството за 2023 г. е одитиран. Този отчет съдържа 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 2023 г. е Теодора Василева Понева. Адресът за кореспонденция с регистрирания одитор е гр. Пловдив, ул. „Борба“ №1, ет. 13, ап. 65. Теодора Понева притежава Диплома №0840/2017 г. от Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Теодора Понева членува в една от 12-те регионални организации на ИДЕС (Пловдивска регионална организация).

Одиторският доклад към ГФО на емитента за 2023 г. не съдържа 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 консолидирани финансови отчети на емитента към 30.09.2024 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, новопридобитите му дъщерни дружества 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, новопридобитите му дъщерни дружества 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 консолидиран финансов отчет към 30.09.2024 г.) е настъпила промяна във финансовото състояние на емитента.

На заседание на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, проведено на 21.11.2024 г., е взето решение за сключване на облигационен заем при условията на частно (непублично) пласиране, както следва: Вид на облигациите: поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, необезпечени; Обща номинална и емисионна стойност на облигационния заем: 7 000 000 (седем милиона) лева; Валута на емисията: лева; Брой облигации: 7 000 (седем хиляди); Номинална и емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева; Срок (матуритет) на облигационния заем: 7 (седем) години (84 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията)- 26.11.2024 г. с две години гратисен период; Фиксиран лихвен процент в размер на 7% годишно върху непогасената част на главницата при конвенция Actual/365L, ISMA – Year; ISIN BG2100051247.

11.5. НОРМАТИВНО ИЗИСКУЕМИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Информацията, оповестена от Емитента по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца е следната:

Дата	Компания	Заглавие
22.05.2024 15:31	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Уведомление издаване
21.05.2024 16:44	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Уведомление за издаване на емисия облигации
15.05.2024 13:09	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Уведомление за платенни лихва и главница
13.05.2024 14:59	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Уведомление за частично главнично плащане
30.04.2024 15:39	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Отчет облигация към 31.03.2024
30.04.2024	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Финансови отчети

15:34		Тримесечен финансов отчет ТИЗ Инвест АД
01.04.2024 11:45	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Финансови отчети Годишен финансов отчет 2023 г. ТИЗ Инвест АД
01.04.2024 11:09	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Финансови отчети Годишен финансов отчет ТИЗ Инвест АД 2023 г.
15.02.2024 18:16	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация Уведомление за платени лихви
14.02.2024 13:15	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Промени в управителните органи Смяна на съвета на директорите в ТИЗ ИНЕСТ АД
30.01.2024 19:54	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Вътрешна информация ОТЧЕТ ОБЛИГАЦИЯ КЪМ 31.12.2023
30.01.2024 19:53	ТИЗ ИНВЕСТ АД	Финансови отчети ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31.12.2023

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.

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 <http://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 - Infostock 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 <http://www.bssad.bg>.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. 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.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

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

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

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

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

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

Общо използвани средства от емисията: 4 855 040 лв.

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 4 866 709.47 лв., от които са разходвани по описаните предназначения 4 855 040 лв. Останалите средства в размер на 11 669.47 лв. ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството по преценка на ръководството.

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 книжата 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, CFI и FISN - 275 лева

Такса регистрация в ЦД – 1 992 лева

Търговски регистър – 20 лева

Такса за КФН – 5 000 лева

Възнаграждение на ИП „Юг Маркет“ ЕАД за обслужване на частното предлагане на емисията, допускането до търговия на регулиран пазар, изготвяне на настоящия проспект- 9 000 лв.

Възнаграждение на ИП „Тексим Банк“ АД за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ - 5 378.53 лв.

Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 22 865.53 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 22 865.53 лв. или 9.146 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 4 889 575 лв. представляват 0.47%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “ТИЗ ИНВЕСТ” АД възлиза на 4 866 709.47 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 неконвертируеми 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 BG2100004246. CFI код: DBVUFR. FISN код: TIZINVESTAD/ZERO CPNBD 20270521. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 2 500 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 2 500 000 евро.

15.2. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в евро (EUR).

15.3. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 20.05.2024 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 36 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с три годишен срок на емисията, плаващ лихвен процент равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 3.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 7.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми.

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 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.

15.4. 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 12 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация 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 регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация 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 регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация 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 регистрация 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 регистрация 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.

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 забор. 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 дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.5. 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 платеца 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, платецът 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. Платецът 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, платецът 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. Платецът 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.

15.6. ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ НА ПРЕДЛОЖИТЕЛЯ

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД е дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204514990и с LEI код 8945003GPN8N8072XA67.

15.7. 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.

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. 1 от Търговския закон, редом с всички останали вземания, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на Закона за особените залози - от получената сума при реализацията на обезпечението.

15.8. 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 участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по ипотеките;
- 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 има 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 Довереник 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.

15.9. 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 3.00 %, но не по-малко от 4.00 % и не повече от 7.50 %, 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;

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния Euribor (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския съюз отдават помежду си средства в Евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

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 лева. 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: 21.11.2024, 21.05.2025, 21.11.2025, 21.05.2026, 21.11.2026, 21.05.2027.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
21.11.2024	184	366	6.795%
21.05.2025	181	365	5.735%
21.11.2025	184	365	6M Euribor + 3.00%, мин. 4.00%, макс. 7.50%
21.05.2026	181	365	6M Euribor + 3.00%, мин. 4.00%, макс. 7.50%
21.11.2026	184	365	6M Euribor + 3.00%, мин. 4.00%, макс. 7.50%
21.05.2027	181	365	6M Euribor + 3.00%, мин. 4.00%, макс. 7.50%

За първият шестмесечен период с падеж 21.11.2024 г. е изчислена лихва в размер от 6.795 % (шест цяло седемстотин деветдесет и пет процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (16.05.2024 г.), която е в размер на 3.795% прибавяме фиксираната надбавка от 3.00% и се получава лихва 6.795 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 6.795% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 4.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.50%, затова приемаме 6.795% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 21.11.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Първото лихвено плащане по облигационната емисия на стойност 85 401.64 евро е извършено на 21.11.2024 г.

За вторият шестмесечен период с падеж 21.05.2025 г. е изчислена лихва в размер от 5.735 % (пет цяло седемстотин тридесет и пет процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (18.11.2024 г.), която е в размер на 2.735% прибавяме фиксираната надбавка от 3.00% и се получава лихва 5.735 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 5.735% е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 4.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.50%, затова приемаме 5.735% 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
21.11.2024	184	366	6.795%	EUR 85 401.64
21.05.2025	181	365	5.735%	EUR 71 098.29
21.11.2025	184	365	5.735%	EUR 72 276.71
21.05.2026	181	365	5.735%	EUR 71 098.29
21.11.2026	184	365	5.735%	EUR 72 276.71
21.05.2027	181	365	5.735%	EUR 71 098.29

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 18.11.2024 г. в размер на 2.735%.

15.10. 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) – 21.05.2027 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:

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време 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.

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

В случай, че 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 неаудирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2024 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: 48.76% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани пасиви 23 318 хил. лв. и консолидирани активи 47 825 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 14.85(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирана печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 9 770 хил. лв. и консолидирани разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 658 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.069(при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: консолидирани текущи активи 15 748 лв. и консолидирани текущи пасиви 14 730 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:

- 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;

Изброяването не е изчерпателно, като допълнителни условия могат да бъдат посочени в договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“.

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 тяхната позиция 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 свиква Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.;

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.

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 вида на обезпечението, то трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

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 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.

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 първоначално е избрал „ТЕКСИМ БАНК“ АД за довереник на облигационерите (на 18.12.2024 г. е избран „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД за нов довереник на облигационерите по настоящата емисия облигации). 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. Общо събрание на облигационерите, което се проведе на 18.06.2024 г. в Пловдив взе решение за промяна в частта „Вид на облигациите“, които от „необезпечени“ станаха „обезпечени“ и потвърди избирането на „ТЕКСИМ БАНК“ АД за довереник на облигационерите. На проведено ОСО на облигационерите на 18.12.2024г. за довереник на облигационерите по настоящата емисия е избран ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД.

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.

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 или за преценка на състоянието на Застраховката;
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, обезпечавщи 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 18.06.2024 г. в 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 са гласувани две решения:

РЕШЕНИЕ по т.1 от дневния ред: Общото събрание на облигационерите по емисия облигации с ISIN код BG2100004246 приема предложените от емитента „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД промени в частта „Вид на облигациите“, които от „необезпечени“ да станат „безпечени“. За обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100004246, да бъдат учредени първи по ред договорни ипотечи върху недвижими имоти, както следва:

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

Поземлен имот с идентификатор 68134.1503.1006, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот гр. София, район Искър, с площ 4252 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 23,142, квартал 1а, парцел VI - 23,142, кв.при съсед: 68134.1503.1007, 68134.1503.1008, 68134.1503.1108, 68134.1503.51., по плана на гр. София, местност НПЗ, „Искър-север“- I,II,III част, район „Искър“, област София.

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

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

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

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

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

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

идентификатор няма, номер по предходен план: 034366, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.367, 70010.34.327, 70010.34.307, 70010.34.365.

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

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

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

Пазарната оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ООД, гр. София. Пазарната цена на УПИ с кадастрален идентификатор 70010.49.27 възлиза на общата стойност в размер на 627 400 лв./шестстотин двадесет и седем хиляди и четиристотин лева/, равняващи се на € 320 800 /триста и двадесет хиляди и осемстотин евро/.

След учредяване на всички обезпечения Емитентът се задължава да предостави на Довереника на облигационерите Удостоверения за вещни тежести, издадени от Агенцията по вписванията, от които е видно, че Довереникът на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100004246 е първи по ред кредитор и по отношение на предоставените като обезпечение недвижими имоти, няма вписани други вещни тежести или права в полза на трети лица, освен вписаните в полза на Довереника по облигационната емисия. Дружеството се задължава да поддържа емисията обезпечена с първа по ред ипотека върху недвижимите имоти с оценка от лицензиран оценител минимум 110% спрямо остатъчната стойност на облигационната емисия.

РЕШЕНИЕ по т.2 от дневния ред: Общото събрание на облигационерите по емисия обезпечени облигации с ISIN код BG2100004246 приема предложението на СД за Довереник на облигационерите и избира ИП „ТЕКСИМ БАНК“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117, вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 040534040, с което същия се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите по 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.

На Общо събрание на облигационерите от 18.12.2024г. е взето решение за прекратяване на договора с първоначалния Довереник на облигационерите „ТЕКСИМ БАНК“ АД и избиране на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД за нов довереник на облигационерите по настоящата емисия облигации. В договорът е уговорено, че в полза на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД следва да бъде учредена първа по ред ипотека на недвижимите имоти, ипотекирани в полза на „ТЕКСИМ БАНК“ АД, в срок 45 дни от подписването на договора за изпълнение функцията „довереник на облигационерите“. След учредяването й „ТЕКСИМ БАНК“ АД ще представи на Емитента молба за заличаване на договорна ипотека, за горечитираните имоти, която следва да бъде вписана в Съответните служби по вписванията, респ. издаване на удостоверение за вещни тежести, от което да е видно, че договорната ипотека в полза на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД е първа по ред.

На 23.01.2025г. в гр Пловдив и на 28.01.2025г. в гр София са учредени в полза на довереника на облигационерите ИП“ЮГ МАРКЕТ“ЕАД договорни ипотечи върху горецитираните имоти. Емитентът се задължава в срок от 30 дни от сключване на новите договори да представи на Обезпечения кредитор удостоверения за вписвания от Службата по вписванията в гр.Пловдив и в гр.София вписани молби-съгласия за заличаване на ипотеките,учредени в полза на предишния довереник на облигационерите-„Тексим банк“АД,

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 21.05.2024 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 07.04.2025 г.

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 облигации (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.

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 2022 г. и 2023 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. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечаване на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем, в полза на Довереника на облигационерите „ТЕКСИМ БАНК“ АД са учредени първи по ред договорни ипотeki върху недвижими имоти. На 23.01.2025г. в гр Пловдив и на 28.01.2025г. в гр София са учредени в полза на новия довереник на облигационерите ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД договорни ипотeki върху същите недвижими имоти имоти. Емитентът се задължава в срок от 30 дни от сключване на новите договори да представи на Обезпечения кредитор удостоверение за вписвания от Службата по вписванията в гр.Пловдив и в гр.София вписани молби-съгласия за заличаване на ипотеките, учредени в полза на предишния довереник на облигационерите-„Тексим банк“ АД,

Емитентът се задължава във всеки един момент за срока на Емисията да поддържа и осигури поддържането на Обезпечение на стойност не по-малка от 120 % (сто и двадесет процента) спрямо главницата и дължимите лихви по облигационната емисия. Към датата на първоначално внасяне на проспекта са вписани договорни ипотeki, учредени в полза на Довереника на облигационерите към този момент - „ТЕКСИМ БАНК“ АД, върху недвижим имот, собственост на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, с пазарна стойност 4 729 500 лв. и недвижими имоти, собственост на Емитента, с пазарна стойност 1 314 900 лв. Съгласно актуализирана пазарна оценка от месец юни 2024г. на недвижим имот, собственост на „Интерпорто България“ ЕООД цената на същия е 4 869 100лв. Към момента на внасяне на настоящия проспект стойността на недвижимите имоти е 6 184 000лв. Главницата към датата на настоящия документ по облигационната емисия възлиза на 2 500 хил. евро(4 889 575 лева). Към момента на внасяне на настоящия проспект няма дължими лихви с настъпил падеж. Задължението по първото лихвено плащане е изпълнено на падежната дата, а следващото лихвено плащане е на 21.05.25г. Учреденото обезпечение към момента покрива 126,47 % от главницата и 122,98 % от главницата и лихвено плащане с падеж 21.05.2025 г..

Съгласно взетите решения на проведеното Общо събрание на облигационерите от 18.12.2024г. е сключен нов договор за изпълнение функцията „довереник на облигационерите“ с ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД от 18.12.2024г., съгласно който в срок до 45 дни от подписването му, следва да бъдат учредени договорни ипотeki в полза на „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД върху горещитираните недвижими имоти, след което да бъдат заличени договорните ипотeki в полза на „ТЕКСИМ БАНК“ АД. . На 23.01.2025г. в гр Пловдив и на 28.01.2025г. в гр София са учредени в полза на новия довереник на облигационерите ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД договорни ипотeki върху същите недвижими имоти. Емитентът се задължава в срок от 30 дни от сключване на новите договори да представи на Обезпечения кредитор удостоверение за вписвания от Службата по вписванията в гр.Пловдив и в гр.София вписани молби-съгласия за заличаване на ипотеките, учредени в полза на предишния довереник на облигационерите-„Тексим банк“ АД.

Съгласно договорът с довереника на облигационерите, Обезпечаващите страни се задължават да не прехвърлят собствеността върху Обезпечението, да не учредяват вещни права и да обременяват по какъвто и да е начин с тежести в полза на трети лица недвижимите имоти, предмет на Обезпечението без предварително да са уведомили 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 главницата и дължимите лихви по облигационната емисия като учреди договорна ипотека в полза на Довереника на облигационерите върху недвижим имот с подходяща пазарна стойност. В случай, че Емитента към съответния 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.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Договорните ипотечи, учредени в полза на Довереника на облигационерите- ИП „ТЕКСИМ БАНК“ АД, а впоследствие-на 23.01.2025г. и на 28.01.2025г. в полза на Довереника на облигационерите ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД са върху следните недвижими имоти :

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

Поземлен имот с идентификатор 68134.1503.1006, гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-27/03.04.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот гр. София, район Искър, с площ 4252 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 23,142, квартал 1а, парцел VI - 23,142, кв.при съсед: 68134.1503.1007, 68134.1503.1008, 68134.1503.1108, 68134.1503.51., по плана на гр. София, местност НПЗ, „Искър-север“- I,II,III част, район „Искър“, област София.

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

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

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

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

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

4. Поземлен имот с идентификатор 70010.34.366, с. Стряма, общ. Раковски, обл. Пловдив, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-95/10.05.2023г. на

Изпълнителния директор на АГКК, без издадена Заповед за изменение в КККР, с адрес на Поземления имот с.Стряма, местност ПЕРСЕЛИК, с площ 2401 кв. м., с трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект, стар идентификатор няма, номер по предходен план: 034366, при съсед: 70010.34.138, 70010.34.367, 70010.34.327, 70010.34.307, 70010.34.365.

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

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

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

Пазарна оценка е изготвена от независимия оценител по чл.5 от ЗНО - "АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ" ООД, гр. София. Пазарната цена на УПИ с кадастрален идентификатор 70010.49.27 възлиза на общата стойност в размер на 627 400 лв./шестстотин двадесет и седем хиляди и четиристотин лева/, равняващи се на € 320 800 /триста и двадесет хиляди и осемстотин евро/.

Към датата на настоящият документ недвижимите имоти, предмет на обезпечението по облигационната емисия не са застраховани.

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 заложния 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.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД е вписано в Търговският регистър с ЕИК: 115847970, с LEI код 894500GXVUC7MJKY9F75. 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, лице за контакт- Емил Янков, тел за контакт 0887524042. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство.

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, 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.

Гарантът няма интернет страница, съответно информация на интернет страницата на Гаранта няма как да е част от проспекта.

Предметът на дейност на гарантиращото лице на емисията облигации е: ИЗГРАЖДАНЕ И ЕКСПЛОАТАЦИЯ НА ИНТЕРМОДАЛЕН ТЕРМИНАЛ И КАРГО СЕЛИЩЕ, АДМИНИСТРАТИВНИ УСЛУГИ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ТЪРГОВСКОТО ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО И ПОСРЕДНИЧЕСТВО, КОМИСИОННИ, СПЕДИЦИОННИ, ПРЕВОЗНИ, СКЛАДОВИ И ТОВАРО-РАЗТОВАРИТЕЛНИ СДЕЛКИ, ИЗВЪРШВАНЕ НА СТОКОВ КОНТРОЛ, ИНФОРМАЦИОННИ УСЛУГИ, ПОКУПКА НА СТОКИ ИЛИ ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРЕПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПРЕРАБОТЕН ИЛИ ОБРАБОТЕН ВИД, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ, КОЯТО НЕ Е ЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНА.

Дружеството е с капитал 5 000 лв., разпределен в 100 дружествени дяла по 50 лв., всичките собственост на едноличният собственик на капитала - "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 154, секция А, ет. 9, ЕИК: 204514990.

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му - "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248, притежаващо 52,68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. В гореспособения смисъл "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД упражнява пряк контрол върху "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. „Пълдин Холдинг“ АД е публично търгуван и няма акционери с контролиращо участие, или с участие, осигуряващо значително влияние. Дейността на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Към датата на настоящия Проспект, Гарантът не е предприел специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол. Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба - Търговския закон. Едноличният собственик на Гаранта, упражнява правата си предоставени му съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД няма присъден кредитен рейтинг.

След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД 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 иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата към която принадлежи от датата на последният публикуван финансов отчет- неаудитиран годишен финансов отчет за 2023 г.

Едноличният собственик избира Управител/и на дружеството, които да го представлява/т и управлява/т същото.

Управители на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД са ЕМИЛ ТОДОРОВ ЯНКОВ и ГАЛИНА ПЕТРОВА ДИМИТРОВА-ГЕОРГИЕВА, които представляват дружеството само заедно, съобразно решение на едноличният собственик на капитала.

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.

Относим управленски опит, като член на административен, управителен или надзорен орган или участия в собствеността на други дружества през последните пет години:

„ЕС Инженеринг България“ ЕООД – управител

„Си Индъстриъл“ ЕООД – управител

„Бългериън Роуз Куийн“ ООД – управител

„НАШ ВКУС“ ООД – управител и съдружник

„НАТ 99“ ООД – съдружник

„ПВ Раковски“ ЕООД – управител до 05.04.2023г.

„Рая Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Бенковски Инвестмънт“ ЕАД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

„Стряма инвестмънт 2“ ЕООД – управител

„Стряма инвестмънт 1“ ЕООД – управител

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД – Изпълнителен директор и Член на Съвета на директорите

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД - управител

Информация относно дружества, обявени в несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, през последните 5 (пет) години, в които лицето е било член на управителен или контролен орган – няма такива

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

Лицето не е осъждано за измама, нито е съдебно лишавано от правото да действа като член на административни, управителни или надзорни органи на Емитента и останалите дружества, както и да заема ръководни длъжности или да води делата на Емитента.

Галина Петрова Димитрова – Георгиева е с бизнес адрес: гр. Пловдив, р-н Тракия, Югоизточна промишлена зона, ул. "инж. Асен Йорданов" № 7.

Галина Петрова Димитрова – Георгиева завършва Lake Forest College с двойна степен по специалности „Икономика“ и „Международни отношения“. Нейната експертиза покрива офисния, индустриален и big box retail (търговски паркове) сегменти, развити в Colliers International. Галина Димитрова е мениджър на българския екип на Danos, партньор на BNP Paribas Real Estate, развивайки всички пазарни сегменти за компанията. Госпожа Димитрова е работила по мащабни проекти като Бизнес Парк София, Логистичен Парк София Ринг, Индустриален Парк София Изток, Логистичен Парк Варна и е сключила стотици сделки. Последните десет години, Госпожа Димитрова управлява дружеството Ди Еф Ес Риъл Истейт ЕООД, което е активно в сферата на бизнес имоти.

Основните дейности, извършвани извън гаранта, когато същите са значителни по отношение на него:

1. Ди Еф Ес Риъл Истейт ЕООД- управител и едноличен собственик на капитала;
2. ТЕ-ТРЕЙД ИНВЕСТ АДСИЦ- член на Съвета на директорите;
3. Ди Еф Ес Г ЕООД- управител и едноличен собственик на капитала;

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

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД 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, "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на ТЗ "Контрол" е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ): 1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или 2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или 3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или 4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

Към датата на изготвяне на Проспекта сред акционерите на едноличният собственик на гаранта- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД има едно юридическо лице, което притежава пряко 5 на сто от капитала му - "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248, притежаващо 52.68 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. В гореспосочения смисъл "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД упражнява пряк контрол върху "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. „Пълдин Холдинг“ АД е публично търгуван и няма акционери с контролиращо участие, или с участие, осигуряващо значително влияние. Дейността на "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

На Гаранта не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД. Годишните финансови отчети на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД за 2022 г. и 2023 г. не са одитирани.

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД 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, към която принадлежи, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неодитиран годишен финансов отчет за 2023 г .

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД не е оповестявало информация по силата на Регламент (ЕС) № 596/2014 през последните 12 месеца.

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 Гарантът, 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 цените и наемите да не могат в пълна степен да компенсират нарастналите разходи.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД 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. "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД 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, гаранта е изложен на влиянието на пазара на недвижими имоти и посредством вземания от предприятия, 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.

По информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2023 година е 190 млн. евро. Най-голям дял – малко над 50% от този обем, се падат на офис площи, следвани от хотелите и търговските площи. Данните на компанията показват, че следващите по активност са сегментите на хотелите и търговските площи, съответно с 18% и 17% от общия обем. След голямата портфолио сделка на СТР през 2022 г., през изминалите 12 месеца логистичните и индустриални имоти отбелязаха поскромни обеми. Спецификата на този пазар обаче е, че се купуват основно добре работещи и модерни сгради, по-рядко имоти с добра локация, но с нужда от сериозни инвестиции. За 2023 г. обемът на този сегмент е 6% от общия. Инвестиционният пазар се вписва изцяло в тенденциите от предходните години – и като обем, и като типове сделки. Наблюдава се отчетлив превес на българските купувачи, в същото време – основно трансакции с подценени активи или такива с потенциал за добавена стойност Ритейл парковете бяха ключов двигател на пазара на търговски площи през 2023 година, регистрирайки изключително голяма активност. За периода бяха изградени и въведени в експлоатация 18 обекта с обща площ от 174 000 кв. м – ръст от 130% спрямо предходната 2022 година, показват данните на Cushman&Wakefield Forton. През 2023 г. в страната са отворили общо 220 000 кв. м нови магазини в шопинг центрове и ритейл паркове. От тях около 80% са концентрирани в ритейл парковете. В началото на тази година в строеж са нови 5 ритейл парка с обща площ 77 000 кв. м, а други 20 000 кв. м са разширения на частично отворили съоръжения. В процес на планиране са още 7 парка с площ 95 000 кв. м. Според наблюденията на компанията основните участници на пазара на търговски площи през 2023 г. са дискаунт веригите и супермаркетите. През третото тримесечие на 2024 г. пазарът на производствени и складови площи в София продължава да нараства. Строителната активност е значителна. Обемът на новозавършените проекти е 51 500 кв. м. Същевременно, броят на всички проекти в процес на изграждане се увеличи до тридесет и пет, с обща площ от 357 000 кв. м. Само в изминалото тримесечие са започнати осем нови обекта за общо 66 000 кв. м. В перспектива обемът на пазара в София се очаква да продължи да се покачва. Пазарът вече е надхвърлил 2.15 млн. кв. м в София и околните индустриални зони, но в сравнение с останалите столици в Централна и Източна Европа все още има значителен потенциал. В следващите 2-3 години може да се очаква видимо нарастване на индустриални площи в столичния град и в съседните общини. По отношение на

предназначението основно се изграждат площи за логистично обслужване, услуги с добавена стойност и производствени площи. Към края на септември доходността от първокласни логистични площи клас А (над 10 000 кв. м) се понижава с 25 базисни пункта до 7.5%. Очакванията са, че през следващите месеци този показател ще остане на близки до тези нива. Наемите на първокласни площи остават непроменени около 5.3 евро/кв. м в Столичната агломерация. От Cushman&Wakefield Forton отбелязват още, че новопостроените малки обекти и проектите на добри локации в рамките на града се предлагат на нива от 6 до 6.5 евро/кв. м. Пазарът на офиси в София отчита умерена наемна активност през деветмесечието – малко над 130 000 кв. м е общият обем наети площи. Тази стойност е над средната 5-годишна, като разпределението на типовете наеми остава без промяна. Подновяванията на договори продължават да формират около 40% от всички сделки, следвани от преместванията на наематели. Малкият дял на разширенията и новите наематели показва ограничен потенциал за органичен растеж на пазара и усвояване на нови площи, въпреки че общият обем на сделките се връща към нивата преди пандемията. Компаниите от IT и BPO сектора остават основен двигател на търсенето на офиси, макар и много от тях да продължават да оптимизират площите си под влияние на хибридната работа и свиването на дейност. По данни на компанията, проектите в процес на изграждане към третото тримесечие на 2024 г. са 178 000 кв. м с тенденция за увеличение през следващите тримесечия. Нетното усвояване на площи, т.е. разликата между усвоени и освободени, през третото тримесечие е само 7 000 кв. м. От началото на годината тази стойност е малко над 45 000 кв. м, значително под нивата от преди пандемията. Наемите на офиси клас А на най-предпочитаните локации сгради в София отбелязаха слабо увеличение през третото тримесечие, достигайки 18 евро/кв.м. Основната причина за това покачване е високата заетост на високо технологични сгради с отлична локация. Търсените наеми в най-предпочитаните локации по основните пътни артерии се запазват в рамките на 14-17 евро/кв. м. Доходността от първокласни офис площи в София е стабилна и поддържа нивата от предходния период – 7,75%.

През 2023 г. приходите от оперативна дейност на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД са в размер на 139 хил. лв., спрямо 42 хил. лв. за 2022 г. Загубата е в размер на 255 хил. лв., спрямо 162 хил. лв. за 2022 г., като и през двете години основните разходи на дружеството са за лихви. През януари 2024 г. „ТИЗ Инвест“ АД придобива 100 % от дяловете на „Интерпорто България“ ЕООД за сумата от 300 хил. лв.

На база на изготвена експертна оценка от лицензирана оценителска фирма „Импакт Оценители“ ООД имота, собственост на „Интерпорто България“ ЕООД, е оценен на 4 729 500 лв. Използвани са методът на сравнителната стойност на пазарните аналози и метод на остатъчната стойност в тегло 20:80.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на гаранта може да окаже възможна рецесия през следващата година, 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.

"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД не планира да разработва и внедрява нови продукти или дейности.

В проспекта не са правени изявления относно конкурентната позиция на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Неодитиран счетоводен баланс за годината, приключваща на 31 декември 2023.

Активи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи		

Земи и сгради, включително ограничени вещни права, в т.ч.	1 500	1 500
-Земи	1 500	1 500
-Сгради		
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	285	188
<i>Общо за групата:</i>	1 785	1 688
<i>Дългосрочни финансови активи</i>		
Акции и дялове в предприятия от група		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1	1
<i>Общо за групата:</i>	1	1
<i>Отсрочени данъци</i>		
Общо нетекущи активи:	1 786	1 689
Текущи активи		
<i>Материални запаси</i>		
Суровини и материали		
Незавършено производство		
Продукция и стоки, в т. ч.		
-стоки		
Предоставени аванси		281
<i>Общо за групата:</i>		281
<i>Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	4	460
Вземания от предприятия от групата, в т.ч.	858	1 868
-над 1 година		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.		
-над 1 година		
Други вземания, в т. ч.	3	4
-над 1 година		
<i>Общо за групата:</i>	865	2 332
<i>Инвестиции</i>		
Други инвестиции	1 829	1 829
<i>Общо за групата:</i>	1 829	1 829
<i>Парични средства, в т.ч.</i>		
-в брой-(включително в подотчетни лица)		
-в безсрочни сметки(депозити)	4	
<i>Общо за групата:</i>	4	
Общо текущи активи:	2 698	4 442
Сума на актива	4 484	6 131
Пасиви	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.

Собствен капитал		
Записан капитал	5	5
Резерви		
Други резерви	1	1
Общо за групата:	1	1
Натрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.		
-Неразпределена печалба	2 472	2 472
-Непокрита загуба	(4 299)	(4 137)
Общо за групата:	(1 827)	(1 665)
Текуща печалба(загуба)	(255)	(162)
Общо собствен капитал:	(2 076)	(1 821)
Провизии и сходни задължения		
Провизии за пенсии и други подобни задължения		
Общо провизии:		
Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	681	751
-до 1 г.	681	751
-над 1 г.		
Получени аванси, в т.ч.		142
-до 1 г.		142
Задължения към доставчици, в т.ч.	10	13
-до 1 г.	10	13
Задължения към предприятия от група, в т.ч.	3 812	4 598
-до 1 г.	3 812	4 598
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		
-до 1 г.		
Други задължения, в т.ч.	2 057	2 448
-до 1 г.	2 057	2 448
-над 1 г.		
-към персонала, в т.ч.		
-до 1 г.		
-осигурителни задължения, в т.ч.		
-до 1 г.		
-данчни задължения, в т.ч.	104	528
-до 1 г.	104	528
-други/необхванати в горните 3 пера/ задължения, в т.ч.	1 953	1 920
-до 1 г.	1 953	1 920
-над 1 г.		
Общо задължения, в т.ч.	6 560	7 952

-до 1 г.	6 560	7 952
-над 1 г.		
Сума на пасива	4 484	6 131

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Неодитиран отчет за приходите и разходите за годината, приключваща на 31 декември 2023

Приходи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<i>Нетни приходи от продажба на:</i>		
Нетни приходи от продажби, в т. ч.	42	42
-услуги	42	42
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин	97	
Други приходи, в т. ч.		
Общо приходи от оперативна дейност:	139	42
<i>Финансови приходи</i>		
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		
-приходи от участия в предприятия от група		
Други лихви и финансови приходи, в т. ч.	31	74
-приходи от предприятия от група	31	74
Общо финансови приходи:	31	74
Загуба от обичайна дейност	255	162
Общо приходи	170	116
Счетоводна загуба(общо приходи-общо разходи)	255	162
Загуба	255	162
Всичко(общо приходи)	425	278
Разходи	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
<i>Разходи за оперативна дейност</i>		
Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.	2	1
-суровини и материали		
-външни услуги	2	1
Разходи за персонала, в т. ч.		
-разходи за възнаграждения		
-разходи за осигуровки, в т. ч.		
Разходи за амортизаия и обезценка, в т. ч.		
-разходи за амортизаия и обезценка на дълготрени материални и нематериални активи, в т. ч.		
-разходи за амортизаия		
Други разходи, в т. ч.	110	
-балансова стойност на продадените активи		
-провизии		
Общо разходи за оперативна дейност:	112	1
<i>Финансови разходи</i>		
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	313	277
-разходи, свързани с предприятия от група	101	138
Общо финансови разходи:	313	277
Печалба от обичайна дейност		

Общо разходи:	425	278
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)		
Разходи за данъци от печалбата		
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		
Печалба		
Всичко(общо разходи)	425	278

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Неодитиран отчет за паричните потоци годината, приключваща на 31 декември 2023

Наименование на паричните потоци	31 декември 2023 хил. лв.	31 декември 2022 хил. лв.
Парични потоци от основна дейност		
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	495	38
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		
Платени и възстановени данъци от печалбата		
Други парични потоци от основна дейност	(491)	(38)
Всичко парични потоци от основна дейност:	4	
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи		
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Парични потоци от бизнескомбинации- придобивания		
Други парични потоци от инвестиционна дейност		
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:		
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Други парични потоци от финансова дейност		
Всичко парични потоци от финансова дейност		
Изменение на паричните средства през периода	4	-
Парични средства в началото на периода	-	-
Парични средства в края на периода	4	-

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

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

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Нетекущи активи		
Дълготрайни материални активи		
Земи и сгради, включително ограничени вещни права, в т.ч.	1 500	1 500
-Земи	1 500	1 500
-Сгради		
Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	188	382
Общо за групата:	1 688	1 882

<i>Дългосрочни финансови активи</i>		
Акции и дялове в предприятия от група		
Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия	1	1
<i>Общо за групата:</i>	1	1
<i>Отсрочени данъци</i>		
Общо нетекущи активи:	1 689	1 883
Текущи активи		
<i>Материални запаси</i>		
Суровини и материали		
Незавършено производство		
Продукция и стоки, в т. ч.		
-стоки		
Предоставени аванси	281	281
<i>Общо за групата:</i>	281	281
<i>Вземания</i>		
Вземания от клиенти и доставчици	460	825
Вземания от предприятия от групата, в т.ч.	1 868	2 204
-над 1 година		
Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т. ч.		
-над 1 година		
Други вземания, в т. ч.	4	1 004
-над 1 година		
<i>Общо за групата:</i>	2 332	4 033
<i>Инвестиции</i>		
Други инвестиции	1 829	1 829
<i>Общо за групата:</i>	1 829	1 829
<i>Парични средства, в т.ч.</i>		
-в брой-(включително в подотчетни лица)		
-в безсрочни сметки(депозити)		
<i>Общо за групата:</i>		
Общо текущи активи:	4 442	6 143
Сума на актива	6 131	8 026
Пасиви	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Собствен капитал		
Записан капитал	5	5
Резерви		
Други резерви	1	1
<i>Общо за групата:</i>	1	1

<i>Натрупана печалба(загуба) от минали години, в т.ч.</i>		
-Неразпределена печалба	2 472	
-Непокрита загуба	(4 137)	(3 943)
<i>Общо за групата:</i>	(1 665)	(3 943)
<i>Текуща печалба(загуба)</i>	(162)	2 472
Общо собствен капитал:	(1 821)	(1 465)
Провизии и сходни задължения		
Провизии за пенсии и други подобни задължения		
Общо провизии:		
Задължения		
Задължения към финансови предприятия, в т.ч.	751	711
-до 1 г.	751	711
-над 1 г.		
Получени аванси, в т.ч.	142	142
-до 1 г.	142	142
Задължения към доставчици, в т.ч.	13	10
-до 1 г.	13	10
Задължения към предприятия от група, в т.ч.	4 598	5 075
-до 1 г.	4 598	5 075
Задължения, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		
-до 1 г.		
Други задължения, в т.ч.	2 448	3 553
-до 1 г.	2 448	3 553
-над 1 г.		
-към персонала, в т.ч.		
-до 1 г.		
-осигурителни задължения, в т.ч.		
-до 1 г.		
-данчни задължения, в т.ч.	528	553
-до 1 г.	528	553
-други/необхванати в горните 3 пера/ задължения, в т.ч.	1 920	3 000
-до 1 г.	1 920	3 000
-над 1 г.		
Общо задължения, в т.ч.	7 952	9 491
-до 1 г.	7 952	9 491
-над 1 г.		
Сума на пасива	6 131	8 026

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

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.	42	42
-услуги	42	42
Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		
Разходи за придобиване на активи по стопански начин		
Други приходи, в т. ч.		4 263
<i>Общо приходи от оперативна дейност:</i>	42	4 305
<i>Финансови приходи</i>		
Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.		
-приходи от участия в предприятия от група		
Други лихви и финансови приходи, в т. ч.	74	44
-приходи от предприятия от група	74	44
<i>Общо финансови приходи:</i>	74	44
Загуба от обичайна дейност	162	
<i>Общо приходи</i>	116	4 349
Счетоводна загуба(общо приходи-общо разходи)	162	
Загуба	162	
Всичко(общо приходи)	278	4 349
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		
Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т. ч.	1	16
-суровини и материали		
-външни услуги	1	16
Разходи за персонала, в т. ч.		
-разходи за възнаграждения		
-разходи за осигуровки, в т. ч.		
Разходи за амортизаия и обезценка, в т. ч.		
-разходи за амортизаия и обезценка на дълготрани материални и нематериални активи, в т. ч.		
-разходи за амортизаия		
Други разходи, в т. ч.		1 478
-балансова стойност на продадените активи		1 430
-провизии		
<i>Общо разходи за оперативна дейност:</i>	1	1 494
<i>Финансови разходи</i>		
Разходи за лихви и други финансови разходи, в т. ч.	277	329
-разходи, свързани с предприятия от група	138	177
<i>Общо финансови разходи:</i>	277	329
Печалба от обичайна дейност		2 526
<i>Общо разходи:</i>	278	1 823
Счетоводна печалба(общо приходи – общо разходи)		2 526
Разходи за данъци от печалбата		
Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		54
Печалба		2 472
Всичко(общо разходи)	278	4 349

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

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	38	33
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		
Платени и възстановени данъци от печалбата		
Други парични потоци от основна дейност	(38)	(21)
Всичко парични потоци от основна дейност:		12
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи		683
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Парични потоци от бизнескомбинации- придобивания		
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност:		683
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		(696)
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни, дивиденди и други подобни		
Други парични потоци от финансова дейност		
Всичко парични потоци от финансова дейност		(696)
Изменение на паричните средства през периода	-	(1)
Парични средства в началото на периода	-	1
Парични средства в края на периода	-	-

Източник: "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Годишните неодитирани финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 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 ръководния орган на на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД. Решението на ръководството "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД е годишните финансови отчети на Гаранта за 2022 г. и 2023 г. да бъдат неодитирани, тъй като в Закона за счетоводството няма подобно нормативно изискване и те не подлежат на задължителен финансов одит.

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, към която принадлежи.

Гарантът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата, към която принадлежи.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, към която принадлежи, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неодитиран годишен финансов отчет за 2023 г.

Няма информация в т. 19.3. от този Проспект, касаеща "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, която да е била одитирана.

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

19.4. 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, към която принадлежи, 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.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Устава на Гаранта, с настоящия Проспект, с историческата финансова информация за Гаранта за последните две години, посочени в Проспекта, както и други документи във връзка с гаранцията 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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Любомир Йорданов Ламбрев

Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Емил Тодоров Янков – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

Емил Тодоров Янков - в качеството си на Управител и представляващ "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Галина Петрова Димитрова-Георгиева - в качеството си на Управител и представляващ "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За “ТИЗ ИНВЕСТ” АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков,

Изпълнителен директор

на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

За "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Галина Петрова Димитрова-Георгиева

Управител на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД Управител на "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

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;

Йордан Николаев Здравчев – Съставител на финансовите отчети за 2022 г. и за 2023 г. на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД;

Силвия Ивайлова Йорданова – Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД, което е съставител на финансовите отчети към 30.09.2024 на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД;

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

Теодора Василева Понева - Регистриран одитор отговорен за одита за 2023 г.;

Емил Тодоров Янков - в качеството си на Управител и представляващ "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

Галина Петрова Димитрова-Георгиева - в качеството си на Управител и представляващ "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД

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

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Мирослав Росенов Георгиев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Силвия Ивайлова Йорданова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Василева Понева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Галина Петрова Димитрова-Георгиева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Венцислава Благоева Алтънова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Йордан Николаев Здравчев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Васил Стоилов Тодоров

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ
СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС)
2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ
ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков