

**ДО  
ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ  
С ISIN КОД: BG2100017198  
ЕМИТИРАНА ОТ „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД**

**ДО  
ЗАМЕСТНИК-ПРЕДСЕДАТЕЛЯ,  
РЪКОВОДЕЩ УПРАВЛЕНИЕ  
НАДЗОР НА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ НА  
КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР**

**ДО  
СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА  
БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА АД**


**Относно:** Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, съставен от „Елана Трейдинг“ АД в качеството на Довереник на облигационерите

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,**

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „Ай Ти Еф Груп“ АД (ISIN BG 2100017198, Борсов код ITFA), ИП „Елана Трейдинг“ представя на Вашето внимание Доклад по чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

29.11.2024 г.  
гр. София

С уважение:



Радослава Масларска,  
Председател на СД  
„ЕЛАНА Трейдинг“ АД

Момчил Тиков  
Изпълнителен директор  
„Елана трейдинг“ АД



**ЕЛАНА Трейдинг**  
София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,  
Софарма Бизнес Тауърс, кула Б  
тел: +359 2 81 000 20  
trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

## ДОКЛАД

на ЕЛАНА Трейдинг АД  
в качеството на Довереник на облигационерите на  
**„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД**  
Период: 01.07.2024 г. – 30.09.2024 г.

<b>ISIN код на емисията</b>	BG2100017198, Борсов код: ITFA, CFI код: DBFUFR , LEI код: 254900SP9M660ZUP0021
<b>Първоначален размер на емисията</b>	5 000 000 (пет милиона) лева
<b>Непогасен размер</b>	Към 30.09.2024 г. – 2 500 000 лв. Към датата на настоящия доклад – 2 000 000 лв.
<b>Първоначален срок</b>	7 години (84 месеца) от датата на издаване на емисията (15.11.2019 г.)
<b>Лихвен процент</b>	10% фиксирана лихва
<b>Лихвени плащания</b>	Шестмесечни лихвени плащания
<b>Лихвена конвенция</b>	ISMA Actual/Actuals (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината)
<b>Гратисен период за лихвата</b>	Няма
<b>Дати на лихвените плащания</b>	15.05.2020г., 15.11.2020г., 15.05.2021г., 15.11.2021г., 15.05.2022г., 15.11.2022г., 15.05.2023г., 15.11.2023г., 15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г., 15.11.2026г.
<b>Изплащане на главницата</b>	На 10 /десет/ равни вноски от 500 000 лв. всяка една, представляваща 5% амортизационен коефициент на главницата, заедно с последните 10 /десет/ лихвени плащания, а именно на 15.05.2022г., 15.11.2022г., 15.05.2023г., 15.11.2023г., 15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г., 15.11.2026г.
<b>Първоначален падеж</b>	15.11.2026 г.
<b>Усвояване</b>	След приключване на подписката, паричните средства по набирателната сметка са прехвърлени в специално създадена за целта на емисията ескроу сметка при „Уникредит Булбанк“. Освобождаването на средства от нея е на база на осигуреното от Емитента обезпечение, така че в нито един момент размерът на обезпечението на усвоената сума да не пада под лимита от 125%.
<b>Обезпечение</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. „Вилна зона Симеоново север“, район Витоша, с адрес: гр. София, ул. „Симеоновско шосе“ № 198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м. Имотът е собственост на Светослав Юрий Ангелов – изпълнителен директор и основен акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД.</li><li>2. Първи по ред особен залог върху съвкупност от вземания по договори за заеми на физически и юридически лица. Общият размер на Пула от вземания към датата на вписването на залога в ЦРОЗ се изчислява на основата на размера на непогасените суми по договорите за заеми,</li></ol>

### **ЕЛАНА Трейдинг**

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

включени в Пула. Като обезпечение могат да служат вземания по кредити, които са класифицирани като редовни на база счетоводната политика на Емитента. В случай, че дадено вземане бъде погасено или бъде класифицирано като загуба, Емитентът е длъжен да ги замени с нови редовни вземания най-късно до 10 число на следващия месец, съответно да впише промените в Пула от вземания, вписан като обезпечение в ЦРОЗ. В случай, че предложените от Емитента вземания не отговарят на изискванията и/или техният размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по емисията, Довереникът изисква от Емитента незабавно да осигури липсващото обезпечение. Размерът на заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 125% от стойността на вземанията по остатъчната главница на облигационния заем минус стойността на наличната сума по ескроу сметката и минус стойността на недвижимото имущество заложено като обезпечение на настоящата емисия;

3. Първи по ред залог на всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „Ай Ти Еф Груп“ АД в „Изипей“ АД, както и всички останали настоящи и бъдещи вземания по настоящи и бъдещи платежни сметки на Емитента в платежни институции на територията на Република България.
4. Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по т. 1) и т. 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени в т. 7.1. от настоящия Документ и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Довереника – „ЕЛАНА Трейдинг“ АД.

**Опции за обратно изкупуване от страна на Облигационерите**  
/Пут-опция/

При Промяна в Контрола всеки облигационер има правото да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа на цена равна на 100% от неамортизираната главница плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сетълмент на Пут опцията /Пут опция „Контрол“/.

При неприемане на облигациите за търговия на регулиран пазар до 6 (шест) месеца от датата на емитирането им, всеки облигационер има право да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа по емисионна стойност /Пут опция „Листване“/.

**Опция за обратно изкупуване от страна на Емитента**  
/Кол опция/

Емитентът има право да изкупи обратно облигациите /Кол опция/ на няколко фиксирани дати, както следва:

1. На датата на 10-то лихвено плащане /15 ноември 2024 г./ на цена от 105% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2024 г.
2. На датата на 11-то лихвено плащане /15 май 2025 г./ на цена от 104% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2025 г.
3. На датата на 12-то лихвено плащане /15 ноември 2025 г./ на цена 103% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2025 г.
4. На датата на 13-то лихвено плащане /15 май 2026 г./ на цена 101% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2026 г.

**Ковенанти**

**Общи условия:**

1) **Бизнес комбинации:** Емитентът няма право да предприема преобразуване под формата на сливане, вливане, разделяне, отделяне или друга подобна бизнес комбинация или реорганизация засягаща прехвърляне на (част от) активите и задълженията на Дружеството, ако такава трансакция ще има Съществен Негативен

Ефект. Емитентът е длъжен да уведоми Довереника за всяка подобна планирана трансакция заедно с мотивирано обяснение защо тя няма да има Съществен Негативен Ефект.

**2) Прекратяване и ликвидация:** Емитентът няма право да прекратява дейността на Дружеството и да го ликвидира без преди това да е изплатил изцяло задълженията си по Облигационния заем.

**3) Продажба на бизнеса:** Емитентът няма право да прехвърля и/или продава целият или съществена част от бизнеса и/или активите на Дружеството на трето лице, освен ако 1) трансакцията е на справедлива цена и 2) има предварително съгласие от Общото събрание на облигационерите на настоящата емисия.

**4) Поемане на нов дълг:** За срока на съществуване на настоящата емисия облигации, Емитентът няма право да издава емисия привилегирани облигации, нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане или да поема нов дълг с по-привилегирован режим на изплащане, обезпеченост и подчиненост от настоящата емисия без предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.

**5) Cross Default:** При забава или невъзможност за плащане за повече от 15 /петнадесет/ дни на което и да е от текущите или бъдещите задължения на Емитента през живота на настоящата емисия облигации, Емитентът се задължава да предприеме действия, с които в срок от 20 /двадесет/ дни, считано от датата на изтичане на 15-дневния срок на забава, да изплати всички неразплатени и/или забавени задължения. В случай, че Емитентът не успее да направи това, облигационерите, които притежават облигации от настоящата емисия имат право да изискат предсрочното изплащане на остатъчната главница на 100% от номинала ѝ и натрупаната за периода лихва по облигациите.

**6) Сделки със свързани лица:** Емитентът няма право да сключва, директно или индиректно, сделки с основните акционери и свързани с тях лица освен ако тези сделки са свързани с обичайната му дейност и условията по тях не се различават съществено от пазарните. Емитентът няма право да изплаща задължения към свързани с основните акционери лица до настъпването на падежа на настоящата облигационна емисия, освен при реструктуриране на същите между свързани лица или трети лица, които трети лица са одобрени от Облигационерите.

**7) Отчетност:** Емитентът е длъжен да изготвя годишни и междинни финансови отчети съгласно разпоредбите на чл. 100н-100о1 от ЗППЦК и да ги оповестява на своята интернет страница, както и до комисията и обществеността съгласно чл. 100т, 100ф, 100х и 100ц от ЗППЦК.

**8) Сметки:** Емитентът се задължава да предоставя на Довереника ежемесечно списък на своите банкови и платежни сметки, както и да предоставя отчет за движението на средства по сметките, по които е титуляр за всяко тримесечие. Емитентът се задължава да предостави на Довереника ежемесечно справка за наличностите и движението на сметките по които е титуляр в „Изипей“ АД. При наличие на техническа възможност, Емитентът осигурява на Довереника „пасивен“ достъп/възможност сам да следи движението по сметки по горното изречение.

**9) Достъп:** Емитентът се задължава да осигурява достъп на Довереника по всяко време да извършва оглед на място на имуществото и вземанията – предмет на обезпечението. За оглед на имуществото Довереникът на облигационерите следва да уведоми Емитента най-малко три дни преди планираната дата на огледа. Емитентът се задължава да осигури непрекъснат „пасивен“ достъп до цялата документация (вкл., кредитни досиета и др.) свързана с вземанията, служещи за обезпечение на настоящата емисия облигации.

**10) Промяна в контрола:** Акционер няма право без изричното решение на Общото събрание на облигационерите (ОСО) на Емитента, да продава (купува) пряко или косвено (посредством други свързани с него лица) акции, които намаляват

(увеличават) неговото участие в капитала на Емитента в размер, надвишаващ 50% /петдесет процента/ от всички акции с право на глас от капитала на Дружеството. Решение по горното изречение се приема от ОСО, на което са присъствали не по-малко от две трети от издадените облигации, с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации, съгласно чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК.

Съветът на директорите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД уведомява Довереника за наличието на акционер по горния параграф с искане в срок от 3 /три/ дни от получаване на уведомлението да свиква Общо събрание на облигационерите.

Облигационер гласувал „Против“ решението акционер да намали (увеличи) участието си в капитала на Дружеството в размер, надвишаващ 50% /петдесет процента/ от всички поименни акции с право на глас, има право в срок от 30 /тридесет дни/ от ОСО да предяви държаните от него облигации за обратно изкупуване от Дружеството.

В случай на промяна на контрола върху “АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД, без изричното одобрение на ОСО по реда описан по-горе, емисията става предсрочно изискуема след решение на ОСО по реда на т. 4.6.11 от настоящия Документ.

**11) Приемане за търговия:** Емитентът се задължава да осигури допускането на облигациите от тази емисия до търговия на регулиран пазар на ценни книжа до 12 /дванадесет/ месеца от датата на емитирането им.

**12) Пазарна оценка на имотите служещи за обезпечение на облигациите:** Емитентът се задължава при учредяване на обезпеченията, както и най-малко един път годишно и при поискване от страна на Довереника и изцяло за своя сметка, да представя актуални пазарни оценки на имотите, предоставени като обезпечение. За актуални ще се считат оценки, направени през предходните 6 (шест) месеца. Пазарната оценка на имотите трябва да бъде изготвена от лицензиран независим оценител, отговарящ на изискванията на закона за независимите оценители, избран от Емитента от списък с независими оценители предоставен от Облигационерите.

#### **Финансови условия:**

**1) Максимално съотношение Пасиви към Активи:** Емитентът следва да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи /на база счетоводна стойност/ от 31 декември 2019 г. включително до падежа на облигациите от не повече от 80%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с тримесечна писмена справка, извлечена от счетоводната си система с необходимата информация за изчисляване на съотношението, от която да е видно спазването на този ангажимент.

**2) Минимален коефициент на покритие на лихвите:** Емитентът следва да поддържа минимален коефициент на покритие на лихвите /съотношение на оперативната печалба увеличена с размера на лихвите към лихвите/ от 31 декември 2019 включително до падежа на облигациите от не по-малко от 200%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с тримесечна писмена справка, извлечена от счетоводната си система с необходимата информация за изчисляване на съотношението, от която да е видно спазването на този ангажимент.

**3) Минимален размер на обезпечението:** Емитентът следва да поддържа коефициент размер на неамортизирания облигационния заем към стойността на обезпечението (LTV)  $\leq 80\%$  през целия срок на емисията. Съгласно чл. 100ж, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, при установяване на нарушение на този коефициент, Довереникът е длъжен да уведоми Емитента и да поиска от последния да допълни обезпечението. В този случай, Емитентът ще разполага с 30 дни да възстанови нивото на коефициента чрез предоставяне на допълнително обезпечение от същия вид, като първоначално допустимите обезпечения по емисията. За целите на изчисляване на коефициента минимален размер на обезпечението (LTV) следва да се използва последната изготвена актуална оценка на обезпечението.

**Регистрация на емисията и Агент по плащанията** Емисията е регистрирана в „Централен депозитар“ АД на 20.11.2019 г.

**Допускане до търговия на регулиран пазар** Емисията е регистрирана за търговия на БФБ (Пазарен сегмент облигации MIC: ZBUL) с решение №29/22.05.2020 г. на СД на БФБ, след одобрение с решение № 337-Е на КФН от 19.05.2020 г. на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия обезпечени корпоративни облигации.

Настоящият доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в изпълнение на задълженията на ЕЛАНА Трейдинг АД в качеството си на Довереник на облигационерите по първа емисия корпоративни облигации, издадени от „Ай Ти Еф Груп“ АД на 15.11.2019 г.

Докладът е изготвен въз основа на следните документи:

1. Предложение за записване на облигации при условията на частно предлагане (по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон) от 11.11.2019 г.
2. Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации от 05.05.2020 г.
3. Междинен финансов отчет към 30.09.2024 г., който съдържа баланс, отчет за доходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за периода, приключващ на 30.09.2024 г.
4. Междинен доклад за дейността, декларации, вътрешна информация и допълнителна информация към 30.09.2024 г.
5. Отчет за изпълнение на задълженията за поддържане на финансови съотношения по емисията корпоративни облигации към 30.09.2024 г.
6. Отчет за спазване на задълженията към облигационерите съгласно условията на облигационната емисия към 30.09.2024 г.
7. Отчет за изразходване на набраните средства по емисията корпоративни облигации към 30.09.2024 г.
8. Отчет за плащанията по емисията корпоративни облигации към 30.09.2024 г.
9. Отчет за състояние на обезпечението по емисията корпоративни облигации към 30.09.2024 г.
10. Годишен финансов отчет към 31.12.2023 г.

## **1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД**

„Ай Ти Еф Груп“ АД е нишова финтех компания, създадена през 2012 г. и специализирана в потребителско кредитиране или т. нар. бързи кредити. Бизнес моделът на компанията е фокусиран върху предлагането на бърз и лесен достъп до финансов ресурс на физически лица.

Компанията успешно оперира два отделни бранда за потребителско кредитиране, които имат различни целеви клиентски групи и са структурирани като различни бизнес модели, а именно: Smile Credit – онлайн платформа за кредитиране; и Get Cash – кредитиране през търговска мрежа от 10 офиса – 4 в София и 6 в големи градове на територията на България. Двата бранда Smile Credit и Get Cash дават възможност на ITF да предлага гъвкав набор от кредитни продукти.

Фокусът на „Ай Ти Еф Груп“ АД е върху онлайн кредитите, които през 2024 г. продължават да заемат голямата част от кредитния ѝ портфейл. В тази връзка компанията активно инвестира в изграждането на иновативна, Big Data /големи бази данни/ интегрирана и автоматизирана платформа за отпускане на кредити онлайн. Допълнително, има разработен и конкурентен модел за оценка на риска на клиента, базиран на информацията подадена от самия клиент и проверена в десетки различни източници. Това намалява, както риска от загуба, така и себестойността на отпуснатия кредит.

## **2. ИЗРАЗХОДВАНЕ НА НАБРАНТЕ СРЕДСТВА ПО ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

През отчетния период Емитентът е инвестирал напълно средствата по облигационния заем за финансиране на разрастване на основната си дейност, а именно за увеличаване на кредитния си портфейл чрез отпускане на потребителски заеми.

## **3. СПАЗВАНЕ НА УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ**

„Ай Ти Еф Груп“ АД в качеството си на Емитент се задължава да изпълнява за срока на облигационния заем следните три финансови коефициента:

### **3.1 МАКСИМАЛНО СЪОТНОШЕНИЕ ПАСИВИ КЪМ АКТИВИ:**

Емитентът следва да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи /на база счетоводна стойност/ от не повече от 80%.

Стойността на съотношението пасиви към активи към 30.09.2024 г. е 65.26%.

### **3.2. МИНИМАЛЕН КОЕФИЦИЕНТ НА ПОКРИТИЕ НА ЛИХВИТЕ:**

Емитентът следва да поддържа минимален коефициент на покритие на лихвите /съотношение на оперативната печалба, увеличена с размера на лихвите към лихвите/ от не по-малко от 200%.

Стойността на показателя „Покритие на разходите за лихви“ към 30.09.2024 г. е 337%.

За целите на изчисление на горните два показателя са взети данните от публикуваните междинен финансов отчет на Емитента към 30.09.2024 г. Изчисленията на показателите са на 12-месечна база и са представени в таблицата, която следва по-долу:

Коефициент	Показател /в хил. лв./	30.09.2024 г. / ttm база/
Пасиви към активи	<b>Пасиви</b>	<b>65.26%</b>
	23 653	
	<b>Активи:</b>	
	36 242	
Покритие на лихвите	<b>Оперативна печалба</b>	<b>337%</b>
	5 742	
	<b>Разходи за лихви:</b>	
	2 421	

### 3.3. МИНИМАЛЕН РАЗМЕР НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО:

Емитентът следва да поддържа коефициент размер на неамортизирания облигационния заем към стойността на обезпечението (LTV)  $\leq 80\%$ .

Стойността на показателя „Минимален размер на обезпечението“ към 30.09.2024 г. е 53.33%.

За целите на изчислението на показателя са взети предвид стойностите на заложените недвижими имоти и вземания, обезпечавачи емисията към 30.09.2024 г. както следва:

- Недвижим имот с адрес гр. София, ул. Симеоновско шосе № 198 на обща стойност 2 190 000 лв.
- Съвкупност от вземания по отпуснати кредити на стойност 2 499 876 лв.

Общ размер на обезпечението – 4 689 876 лв.

Размер на усвоената и неамортизирана стойност на облигационния заем – 2 500 000 лв.

Към 30.09.2024 г. Емитентът спазва всички финансови коефициенти заложиени в условията на облигационния заем.



#### 4. ПОГАСИТЕЛЕН ПЛАН И ИЗВЪРШЕНИ ЛИХВЕНИ И ГЛАВНИЧНИ ПЛАЩАНИЯ

Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (лв.)	Главнични погашения (лв.)	Главничен фактор	Непогасена главница (лв.)
11/15/2019	15/05/2020 г.	182	366	10.00%	248,633.88		100%	5,000,000
	15/11/2020 г.	184	366	10.00%	251,366.12		100%	5,000,000
	15/05/2021 г.	181	365	10.00%	247,945.21		100%	5,000,000
	15/11/2021 г.	184	365	10.00%	252,054.79		100%	5,000,000
	15/05/2022 г.	181	365	10.00%	247,945.21	500,000	90%	4,500,000
	15/11/2022 г.	184	365	10.00%	226,849.32	500,000	80%	4,000,000
	15/05/2023 г.	181	365	10.00%	198,356.16	500,000	70%	3,500,000
	15/11/2023 г.	184	365	10.00%	176,438.36	500,000	60%	3,000,000
	15/05/2024 г.	182	366	10.00%	149,180.33	500,000	50%	2,500,000
	15/11/2024 г.	184	366	10.00%	125,683.06	500,000	40%	2,000,000
	15/05/2025 г.	181	365	10.00%	99,178.08	500,000	30%	1,500,000
	15/11/2025 г.	184	365	10.00%	75,616.44	500,000	20%	1,000,000
	15/05/2026 г.	181	365	10.00%	49,589.04	500,000	10%	500,000
	15/11/2026 г.	184	365	10.00%	25,205.48	500,000	0%	0
общо					<u>2,124,452.43</u>	<u>5,000,000</u>		

Лихвените плащания по облигационната емисия се извършват на всеки шест месеца от издаването на заема.

През отчетения период няма извършено лихвено и главнично плащане. След периода са направени десетото лихвено плащане и шестото по главницата. Датата на плащане е 14 ноември 2024 г.

Изплащането на главницата е на 10 /десет/ равни вноски от 500 000 лв. всяка една, представляваща 5% амортизационен коефициент на главницата, заедно с последните 10 /десет/ лихвени плащания по емисията облигации. Петото задължение за главнично плащане по емисията е осъществено на 13.05.2024 г. Шестото главнично плащане е с падеж 15.11.2024г. и е направено на 14.11.2024г. Следващото седмо задължение за главнично плащане е на 15.05.2025г.

#### 5. СЪСТОЯНИЕ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

Съгласно условията на настоящата емисия Емитентът е учредил:

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

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

Договорната ипотека е сключена на основание на чл. 100з, ал.1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 205, ал. 4 от ТЗ, за обезпечаването на всички вземания на облигационерите от Емитента, които са възникнали по силата на издадените и регистрирани в ЦД облигации с ISIN код BG2100017198, в това число на вземанията на облигационерите за главници и лихви, както и за всички акцесорни и/или свързани с вземанията на

облигационерите за главници и лихви допълнителни вземания на облигационерите, като вземания за лихви (договорни, наказателни и законови), неустойки, комисионни, такси и разноски по събирането, до окончателното им изплащане, и е в размер на сумата до 1,792 хил. лв. В случай на неизпълнение и предсрочна изискуемост, ипотекарният кредитор "ЕЛАНА Трейдинг", в качеството си на Довереник на облигационерите има право да събере цялото вземане на облигационерите от Емитента до сумата в размер на 1,792 хил. лв. чрез продажба по законоустановения ред недвижимия имот предмет на договорната ипотека.

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

Съгласно чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК първоначалната пазарна оценка на имота е направена на 05.06.2019 г. от "Явлена - Импакт" ООД и възлиза на 1 463 000 лв. Последваща пазарна оценка на имота е направена на 09.04.2020 г. от "Импакт оценители" ООД, за да послужи на "ЕЛАНА Трейдинг" АД в качеството й на Довереник на облигационерите и възлиза на 1 463 000 лв. Последваща пазарна оценка на имота е направена на 20.05.2021 г. от "Импакт оценители" ООД, за да послужи на "ЕЛАНА Трейдинг" АД в качеството й на Довереник на облигационерите и възлиза на 1 546 000 лв. Последваща пазарна оценка на имота е направена на 13.05.2022 г. от "Импакт оценители" ООД, за да послужи на "ЕЛАНА Трейдинг" АД в качеството й на Довереник на облигационерите и възлиза на 1 792 000 лв. Последваща пазарна оценка на имота е направена на 29.05.2023 г. от "Импакт оценители" ООД, за да послужи на "ЕЛАНА Трейдинг" АД в качеството й на Довереник на облигационерите и възлиза на 2 072 000 лв. Последната пазарна оценка на имота е направена на 14.06.2024 г. от "Импакт оценители" ООД, за да послужи на "ЕЛАНА Трейдинг" АД в качеството й на Довереник на облигационерите и възлиза на 2 190 000 лв.

**5.2.** Първи по ред особен залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за заеми на физически и юридически лица, които вземания са класифицирани като редовни съгласно Предложението за записване на корпоративни облигации от 11.11.2019 г.

Договорът за особен залог с прилежащо към него Приложение №1, представляващо списък на индивидуализираните вземания, представляващи заложеното имущество, е вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) на 28.11.2019 г. със страни "АЙ ТИ ЕФ Груп" АД като залогодател и "ЕЛАНА Трейдинг" като заложения кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереника на облигационерите. Приложение №1 се актуализира с анекс при всяка промяна на съвкупността от вземания, служещи като обезпечение и съответния анекс се вписва в ЦРОЗ. Към 30.09.2024 г. в действие е Анекс 46, сключен на 25.03.2024 г. и обявен в ЦРОЗ на 25.03.2024 г.

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

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

Размерът на заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 125% от стойността на вземанията по остатъчната главница на облигационния заем минус стойността на наличната сума по ескроу сметката, открита за целите на емисията в „Уникредит Булбанк“ и минус стойността на недвижимото имущество заложено като обезпечение на настоящата емисия;

Към датата на настоящия доклад Приложение 1 към Договора за особен залог е последно актуализирано с Анекс 46 от 25.03.2024 г., вписан в ЦРОЗ на 25.03.2024 г.

**5.3.** Първа по ред особен залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на "Ай Ти Еф Груп" в "Изипей" АД, както и вземанията по всички останали настоящи и бъдещи сметки на "Ай Ти Еф Груп" АД в платежни институции на територията на Република България.

Договорът за особен залог е вписан в ЦРОЗ на 17.03.2020 г. със страни "Ай Ти Еф Груп" АД като залогодател и "ЕЛАНА Трейдинг" като заложения кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереника на облигационерите.

Съгласно чл. 5.1 от Договора в случай, че Залогодателят не изпълни което и да е от своите задължения от настоящия Договор след предоставяне на 14 (четирнадесет) дневен срок за доброволно изпълнение или при неизпълнение на задължения съгласно сроковете и условията на Договора за изпълнение на функцията "Довереник на облигационерите" или от условията на облигационния заем, Заложният кредитор има право, да обяви Обезпечените вземания за предсрочно изцяло или частично изискуеми и да се удовлетвори от Заложеното имущество;

**5.4.** Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по подточки 5.1) и 5.2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени в следващия параграф и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде Довереника. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на Довереника до размера на непогасената част от облигационната емисия, намалена със салдото по ескроу-сметката, изчислявано въз основа на предоставено удостоверение от ЦД за размера на непогасената главница от емисията и удостоверение от Банката по ескроу сметката за салдото по ескроу сметката. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от Довереника.

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

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

Лицата, предоставили обезпечението, се задължават да подновяват полицата при изтичане на срока и да заплащат всички застрахователни премии и други разходи във връзка със застраховката в срок и пълен

размер, съгласно условията на застраховката, както и да предоставят на Довереника оригинал на застрахователната полица;

Обхватът на обезпечението съгласно Предложението за записване на корпоративните облигации от 11.11.2019г. и Договора за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ от 12.11.2019 г. е в размер на 125% от размера на остатъчната главница на облигационния заем минус наличната сума по ескроу сметката, открита в „Уникредит Булбанк“ специално за целите на облигационния заем.

Към 30.09.2024 г. Емитентът е усвоил изцяло набраните 5 млн. лв. по емисията и няма налична по ескроу сметката сума.

Към 30.09.2024 г. всички обезпечения по облигационния заем са надлежно учредени и вписани за общата сума от 4 689 876 лв. , което представлява 188% от усвоената главница по облигационния заем.

През изтеклия период от 01.07.2024 г. до 30.09.2024 г. не са настъпили изменения по учреденото обезпечение:

- През отчетния период е направена проверка на 2% от заложените договори за кредит, избрани на случаен принцип. Не са установени пропуски или несъответствия между представената на Довереника информация и актуалната информация за кредитите, до която Довереникът има достъп в реално време.
- През изтеклия период от 01.07.2024 г. до 30.09.2024 г., както и към датата на настоящия доклад, предоставеното от „Ай Ти Еф Груп“ АД обезпечение покрива напълно заложените изисквания в условията на облигационната емисия.

## 6. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

### 6.1. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

Отчет за приходи и разходи (в хил. лв.)	2021	2022	30.9.2023	2023	30.9.2024	ТТМ	Изм.		9М
							2022/2021	2023/2022	2024/9М
							/в%	/в%	2023 /в%
<b>Приходи от финансови активи</b>	<b>6 023</b>	<b>10 132</b>	<b>11 123</b>	<b>16 152</b>	<b>17 875</b>	<b>22 904</b>	<b>68%</b>	<b>59%</b>	<b>61%</b>
Приходи от договори с клиенти и други приходи	45	530	216	282	686	<b>752</b>	1078%	-47%	218%
Разходи за материали и външни услуги	-663	-1 226	-1 333	-1 731	-1 384	<b>-1 782</b>	85%	41%	4%
Разходи за персонала	-2 343	-2 479	-2 372	-3 492	-3 047	<b>-4 167</b>	6%	41%	28%
Разходи за амортизации	-331	-462	-378	-502	-394	<b>-518</b>	40%	9%	4%
Други разходи за дейността	-375	-1 082	-599	-1 321	-1 672	<b>-2 394</b>	189%	22%	179%
Разходи за обезценка на предоставени кредити, нетно	-431	-2 201	-2 799	-4 963	-6 525	<b>-8 689</b>	411%	125%	133%
Нетна загуба от продажба на вземания	-923	-650	-787	-208	-722	<b>-143</b>	-30%	-68%	-8%
Разходи за лихви и други финансови разходи	-797	-1 251	-1 316	-1 780	-2 048	<b>-2 512</b>	57%	42%	56%
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>	<b>235</b>	<b>1 311</b>	<b>1 755</b>	<b>2 437</b>	<b>2 769</b>	<b>3 451</b>	<b>458%</b>	<b>86%</b>	<b>58%</b>
Данъци върху доходите	0	141	0	0	0	<b>0</b>		-100%	
<b>Печалба за годината</b>	<b>235</b>	<b>1 170</b>	<b>1 755</b>	<b>2 437</b>	<b>2 769</b>	<b>3 451</b>	<b>398%</b>	<b>108%</b>	<b>58%</b>

Източник : Ай Ти Еф Груп АД

„Ай Ти Еф Груп“ АД продължава да отчита силен темп на растеж на приходите си от началото на годината спрямо същия период на 2023 г. Компанията има нарастване с 66% на приходите от финансови активи, които надхвърлят 17.8 млн. лв. за първите девет месеца на 2024 г. Това се дължи на вече осъщественото увеличение на капитала и последвалото инвестиране на средствата в дейността на дружеството. Покачват се, както приходите от лихви и такси, така и платените неустойки, които представляват две трети от реализираните парични постъпления на компанията. Неустойките включват допълнителните разходи за клиентите, които те имат за кредитите с повишен риск за компанията. Темповете на растеж на компанията през полугодията са подобни на средното за миналата година, като това трябва да се възприема като много високо на фона на растежа в сектора.

**ЕЛАНА Трейдинг**

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

През периода са признати разходи за обезценка на предоставените от Дружеството заеми в размер на 6.5 млн. лв. спрямо 2.8 млн. лв. година по-рано. Това нарастване е по-бързо с двойни темпове спрямо растежа на размера на приходите от финансиране, които отчита компанията. Размерът на отпуснатите кредити расте с още по-бавни темпове на годишна база от 44% спрямо края на третото тримесечие на 2023 г. Сред останалите разходи на Дружеството се малко по-силно увеличение спрямо растежа на приходите, което допринася за по-нисък темп на растеж на финансовия резултат за периода.

Разходите за лихви започват да растат с все по-бързи темпове – 56% на годишна база, което отразява и повишаването на задълженията на компанията. Печалбата на „Ай Ти Еф Груп“ отчита нарастване от 58% до 2.8 млн. лв. спрямо сравнителния период на 2023 г., но финансовият резултат не отчита данъчното облагане. Повишаването на приходите и на активите играят значителна роля за растежа ѝ.

**6.2. БАЛАНС**

Счетоводен баланс (в хил. лв.)	2021	2022	30.9.2023	2023	30.9.2024	Изм.	Изм.	9М
						2022/2021	2023/2022	2024/9М
						/в %/	/в %/	2023 /в %/
<b>Нетекущи активи</b>								
Нематериални активи, машини и оборудване	1 156	1 149	1 002	978	828	-1%	-15%	-17%
Активи с право на ползване	662	691	573	491	543	4%	-29%	-5%
Активи по отсрочени данъци	39	15	15	22	22	-62%	47%	47%
Дългосрочни вземания от свързани лица	0	0	0	853	849	-	-	-
	<b>1 857</b>	<b>1 855</b>	<b>1 590</b>	<b>2 344</b>	<b>2 242</b>	<b>0%</b>	<b>26%</b>	<b>41%</b>
<b>Текущи активи</b>								
Вземания по предоставени кредити	10 589	16 235	20 499	22 875	29 429	53%	41%	44%
Вземания от свързани лица	54	145	131	79	209	169%	-46%	60%
Търговски вземания	256	147	25	10	21	-43%	-93%	-16%
Други текущи активи	38	70	1 651	130	341	84%	86%	-79%
Предоставени гаранции	67	108	119	111	110	61%	3%	-8%
Парични средства и парични еквиваленти	518	3 209	902	743	3 890	519%	-77%	331%
	<b>11 522</b>	<b>19 914</b>	<b>23 327</b>	<b>23 948</b>	<b>34 000</b>	<b>73%</b>	<b>20%</b>	<b>46%</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>13 379</b>	<b>21 769</b>	<b>24 917</b>	<b>26 292</b>	<b>36 242</b>	<b>63%</b>	<b>21%</b>	<b>45%</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>								
Основен капитал	1 800	3 500	3 500	3 500	3 500	94%	0%	0%
Законови резерви	180	2 490	2 607	2 607	3 660	1283%	5%	40%
Неразпределена печалба	1 000	2 170	3 808	4 113	6 429	117%	90%	69%
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>2 980</b>	<b>8 160</b>	<b>9 915</b>	<b>10 220</b>	<b>12 589</b>	<b>174%</b>	<b>25%</b>	<b>27%</b>
<b>ПАСИВИ</b>								
<b>Нетекущи пасиви</b>								
Задължения по облигационен заем	3 940	2 952	2 462	1 965	9 602	-25%	-33%	290%
Дългосрочни заеми от свързани лица	296	0	0	0	0	-100%	-	-
Нетекущи задължения по лизингови договори	492	488	488	332	332	-1%	-32%	-32%
Нетекущи задължения по получени заеми	1 623	2 212	2 012	2 349	2 012	36%	6%	0%
	<b>6 351</b>	<b>5 652</b>	<b>4 962</b>	<b>4 646</b>	<b>11 946</b>	<b>-11%</b>	<b>-18%</b>	<b>141%</b>
<b>Текущи задължения</b>								
Задължения по облигационен заем	1 063	1 050	1 132	1 037	990	-1%	-1%	-13%
Задължения към свързани лица	94	52	0	32	0	-45%	-38%	-
Текущи задължения по лизингови договори	181	267	162	233	272	48%	-13%	68%
Търговски задължения	125	78	138	174	0	-38%	123%	-100%
Задължения за данъци и осигуровки	0	69	5	218	37	-	216%	640%
Задължения към персонала	270	278	272	446	324	3%	60%	19%
Задължение по продължаващо участие във финансови активи	842	5 341	7 735	9 086	9 914	534%	70%	28%
Задължения по получени краткосрочни заеми	1 438	738	460	147	88	-49%	-80%	-81%
Други задължения	35	84	136	53	82	140%	-37%	-40%
	<b>4 048</b>	<b>7 957</b>	<b>10 040</b>	<b>11 426</b>	<b>11 707</b>	<b>97%</b>	<b>44%</b>	<b>17%</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>10 399</b>	<b>13 609</b>	<b>15 002</b>	<b>16 072</b>	<b>23 653</b>	<b>31%</b>	<b>18%</b>	<b>58%</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>13 379</b>	<b>21 769</b>	<b>24 917</b>	<b>26 292</b>	<b>36 242</b>	<b>63%</b>	<b>21%</b>	<b>45%</b>

Източник : Ай Ти Еф Груп АД

Към края на третото тримесечие на 2024 г. има промяна на активите на „Ай Ти Еф Груп“ спрямо края на 2023 година в размер на 38%. В сравнение с края на септември 2023 г. изменението е от 45%, което отразява увеличението на капитала с акции и инвестирането на средствата в основния бизнес на компанията. Активите надхвърлят 36.2 млн. лв. Вземанията по предоставени кредити се повишават с 44% за изминалите дванадесет месеца и с 29% спрямо края на 2023 г.

Задълженията на компанията също нарастват с осезаеми темпове. На годишна база се отчита покачването им от 58%, а от началото на годината с 47%. Това изпреварва темповете на нарастване на активите. Покачването на задълженията на годишна база идва от привлечените средства за финансиране чрез P2P платформи, като стойността им надхвърля 9.9 млн. лв. към края на тримесечието, но нарастването им не

**ЕЛАНА Трейдинг**

София 1797, ул. Лъчезар Станчев 5,

Софарма Бизнес Тауърс, кула Б

тел: +359 2 81 000 20

trading@elana.net, Bloomberg: ELAN GO

е съществено през последните шест месеца. Към датата на изготвяне на доклада компанията е покрила шест главнични плащания в размер на 500 000 лв. всяко.

Анализ на ликвидността	2020	2021	2022	2023	TTM
Коефициент на обща ликвидност	8.68	2.85	2.50	2.10	2.90
Коефициент на бърза ликвидност	8.65	2.84	2.49	2.08	2.88
Коефициент на незабавна ликвидност	0.27	0.13	0.40	0.07	0.33
Анализ на задлъжнялостта и платежоспособността	2020	2021	2022	2023	TTM
Ливъридж (Лихвоносен дълг/Собствен капитал)	2.73	3.28	1.57	1.46	1.82
Коефициент на задлъжнялостта (Пасиви/Активи)	0.75	0.78	0.63	0.61	0.65
Покритие на лихвите от EBITDA	3.09	2.87	2.94	2.77	2.64
Нетен дълг/ЕБИТДА	3.64	6.80	3.18	3.01	2.94
Анализ на рентабилността	2020	2021	2022	2023	TTM
Възвращаемост на капитала	26.01%	7.89%	14.34%	23.85%	27.41%
Възвращаемост на активите	6.60%	1.76%	5.37%	9.27%	9.52%

## 7. ОБСТОЯТЕЛСТВА ПО ЧЛ. 100Г, АЛ. 3 ОТ ЗППЦК

Не са налице обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

“ЕЛАНА Трейдинг” АД е извършила анализ на финансовото състояние на “Ай Ти Еф Груп” АД;

“ЕЛАНА Трейдинг” АД не е поемател на емисията облигации или довереник по облигации от друг клас, издадени от “Ай Ти Еф Груп” АД;

“ЕЛАНА Трейдинг” АД не контролира пряко или непряко “Ай Ти Еф Груп” АД;

“ЕЛАНА Трейдинг” АД не е контролирана пряко или непряко от “Ай Ти Еф Груп” АД;

Не са налице обстоятелствата по чл. 100г, ал.2, т. 3 от ЗППЦК;

Не е налице конфликт на интереса на „ЕЛАНА Трейдинг“ и на лицата, които я контролират, и интереса на облигационерите.

Този доклад се дава само за целите на емисия ISIN BG2100017198 и само с цел анализиране способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по конкретната емисия. Заключениеята в него подлежат на самостоятелно тълкуване от лицата, до които този доклад е достигнал и Довереник на облигационерите не поема отговорност, нито дава съвет за инвестиционни или други решения относно емитента или облигациите на лицата, до които е достигнал този доклад. Заключениеята в доклада са направени единствено на база информацията и финансовите отчети на емитента, представени от Емитента при условията на чл. 100е от ЗППЦК, като Довереник на облигационерите не поема отговорност за верността и пълнотата на тази информация, нито поема отговорност за непредоставяне на релевантна информация, която не ѝ е била предоставена от Емитента в изпълнение на задълженията му по чл. 100е от ЗППЦК.