

# „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД

BGN 5 МИЛИОНА 10% ОБЕЗПЕЧЕНА ЕМИСИЯ ОБЛИГАЦИИ С ПАДЕЖ 15.11.2026 Г.

## ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Дата: 05.05.2020 г.

<b>ЕМИТЕНТ</b>	„АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД
<b>Размер на емисията</b>	5 000 000 (пет милиона) лева
<b>Вид облигации</b>	Първи по ред, обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвентурируеми, свободно прехвърляеми, обезпечени
<b>Брой облигации</b>	5 000 (пет хиляди) броя
<b>Номинална стойност</b>	1 000 (хиляда) лева
<b>Емисионна стойност</b>	1 000 (хиляда) лева
<b>Срок (Матуритет)</b>	7 години (84 месеца) от датата на издаване
<b>Дата на издаване</b>	15 ноември 2019 г.
<b>Купон</b>	10% фиксирана лихва
<b>Лихвени плащания</b>	Шестмесечни лихвени плащания
<b>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.  В случай че някоя от датите е почивен или неработен ден, лихвените плащания ще се извършват на първия следващ работен ден.
<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>Агент по плащанията</b>	„Централен депозитар“ АД
<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>	1) Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. „Вилна зона Симеоново север“, район Витоша, с адрес: гр. София, ул. „Симеоновско шосе“ № 198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м. Имотът е собственост на Светослав Юрий

Ангелов – изпълнителен директор и основен акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД.

- 2) Първа по ред договорна ипотека върху Офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. "Света гора" №42, с РЗП на двете нива от 131.11 кв. м., състоящ се на първо ниво /ниво терен/ от приемна, кухня-бокс, стая за почивка, баня с тоалетна и входно антре, а на второ ниво от два кабинета, баня с тоалетна и два балкона, ведно с мазе №8 с площ от 6,06 кв. м., както и 8.16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 23.63 кв. м. и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ XVII-628, кв.133а по плана на кв. "Лозенец – III част". Имотът е собственост на „Гео-Импорт-Експорт“ ЕООД, дружество с едноличен собственик Георги Добринов - баща на изпълнителния директор и акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД Филип Добринов.
- 3) Първи по ред особен залог върху съвкупност от вземания по договори за заеми на физически и юридически лица. Общият размер на Пула от вземания към датата на вписването на залога в ЦРОЗ се изчислява на основата на размера на непогасените суми по договорите за заеми, включени в Пула. Като обезпечение могат да служат вземания по кредити, които са класифицирани като редовни на база счетоводната политика на Емитента. В случай, че дадено вземане бъде погасено или бъде класифицирано като загуба, Емитентът е длъжен да ги замени с нови редовни вземания най-късно до 10 число на следващия месец, съответно да впише промените в Пула от вземания, вписан като обезпечение в ЦРОЗ. В случай, че предложените от Емитента вземания не отговарят на изискванията и/или техния размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по емисията, Довереникът изисква от Емитента незабавно да осигури липсващото обезпечение. Размерът на заложените вземания следва във всеки един момент да бъде не по-малък от 125% от стойността на вземанията по остатъчната главница на облигационния заем минус стойността на наличната сума по ескроу сметката и минус стойността на недвижимото имущество заложено като обезпечение на настоящата емисия;
- 4) Първи по ред залог на всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „Ай Ти Еф Груп“ АД в „Изипей“ АД, както и всички останали настоящи и бъдещи вземания по настоящи и бъдещи платежни сметки на Емитента в платежни институции на територията на Република България.
- 5) Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по т. 1) и т. 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите 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.

**Довереник на облигационерите**

„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**

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

<b>/Кол опция/</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. На датата на 10-то лихвено плащане /15 ноември 2024/ на цена от 105% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2024</li> <li>2. На датата на 11-то лихвено плащане /15 май 2025/ на цена от 104% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2025</li> <li>3. На датата на 12-то лихвено плащане /15 ноември 2025/ на цена 103% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към ноември 2025</li> <li>4. На датата на 13-то лихвено плащане /15 май 2026/ на цена 101% от остатъчната главница след изплащане на главницата и лихвата дължими към май 2026</li> </ol>
--------------------	--

<b>Вид на предлагането</b>	Допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа
<b>Законодателство</b>	Българско

Настоящият Документ за предлаганите ценни книжа съдържа цялата информация за емисията, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително за основните рискове, свързани с предлаганите ценни книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват съвкупно Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

**Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с риск, характерен за дълговите финансови инструменти, както и риск, свързан с бизнеса на Дружеството. Рисковите фактори, свързани с предлаганите облигации, са представени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, т.2 Рискови фактори.**

Инвеститорите приемат, че разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или предлаганите облигации, различни от съдържащите се в настоящия Документ и/или Регистрационния документ, а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството.

Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия документ за ценни книжа 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 документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

„АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД, в качеството му на емитент на ценните книжа, и инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, в качеството му на Мениджър на Предлагането („Мениджър“), поемат отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД и представляващите ИП „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират с подписите си, положени в края на този Документ, че доколкото им е известно, той съдържа цялата информация, която е съществена в контекста на предлагането, не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността и представената информация е вярна и пълна. В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД и „ЕЛАНА Трейдинг“ АД декларират с подписите си, положени в края на документа, че той отговаря на изискванията на закона. Те вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД и представляващите „ЕЛАНА Трейдинг“ АД ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, (вж. „Отговорни лица“) ще бъдат отговорни за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица“ в настоящия Документ.

## ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в него, имат значението, представено в „Използвани съкращения“. В „Използвани съкращения“ се обясняват и някои използвани съкращения.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в този Документ термините „ние“, „нас“, „нашата“ и други подобни се отнасят до „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите на Дружеството.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в Листваните Облигации. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг, освен към потенциален инвеститор в контекста на Предлагането.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Листваните Облигации води до финансов риск и следователно следва да прочетат Проспекта в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“ в този Документ, както и раздел „Рискови фактори“ в Регистрационния документ, при обмислянето на инвестиция в Листваните Облигации. При вземането на инвестиционно решение, потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Листваните Облигации.

Всяко решение за инвестиции в Листваните Облигации следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

Съдържанието на този Документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този Документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Документ и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството или „Елана Трейдинг“ АД.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства, не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството или Групата след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

## ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспекта, съдържанието на Интернет страницата на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД не представлява част от този Проспект.

## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

„Компанията“, „Дружеството“ - „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД;

„Инвестиционния Посредник“, „Мениджъра“ – „Елана Трейдинг“ АД;

„Листваните Облигации“ или „Облигациите“ – емисията облигации - предмет на настоящото искане за допускане до търговия на регулиран пазар;

„Предложението“ - Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон;

„Проспект“ – настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар;

„Довереник“ – лице, с което Емитентът е сключил договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите;

„Регистрационен документ“ - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част I на Проспекта);

„Документ за предлаганите ценни книжа“ – Настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на допускане до търговия на регулиран пазар (Част II на Проспекта);

„Резюме“ - Резюме (Част III на Проспекта);

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

„Заместник-председателят“ – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„МСФО“ - Международни стандарти за финансова отчетност;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ОСО“ – Общо събрание на облигационерите

„ТЗ“ – Търговски закон;

„ТР“ – Търговски регистър, воден от Агенцията по вписванията;

„ЗППЦК“ – Закон за публично предлагане на ценни книжа;

„ЗПФИ“ – Закон за пазарите на финансови инструменти;

„ЗКФН“ – Закон за Комисията за финансов надзор

„ЗДДФЛ“ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

„ЗКПО“ - Закон за корпоративното подоходно облагане

„ЗПМПЗФИ“ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

„ЗОЗ“ – Закон за особените залози;

„ЦРОЗ“ – Централен регистър на особените залози

„Наредба № 38“ - Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

„ЕС“ – Европейски съюз.

## СЪДЪРЖАНИЕ

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>8</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>9</b>
2.1. ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ .....	9
2.2. ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ ПЛАТИ ГЛАВНИЦАТА И/ИЛИ ЛИХВИТЕ ПО ОБЛИГАЦИИТЕ.....	9
2.3. НЕ Е СИГУРНО, ЧЕ ЩЕ ИМА ДОСТАТЪЧНО ЛИКВИДЕН ПАЗАР ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ .....	9
2.4. ОБЛИГАЦИИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЕНИ ПО ЖЕЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	10
2.5. ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИЯТА МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ ПРИ ПРОМЯНА В ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ НИВА .....	10
2.6. РЕИНВЕСТИЦИОНЕН РИСК .....	10
2.7. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК .....	10
2.8. ВАЛУТЕН РИСК .....	10
2.9. ВЪЗМОЖНО Е ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ ДА БЪДАТ ПРОМЕНЕНИ .....	11
2.10. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....	11
<b>3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>12</b>
3.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО .....	12
3.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА .....	12
<b>4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>14</b>
4.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА И СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	14
4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО.....	14
4.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА .....	14
4.4. АГЕНТ ПО ПЛАЩАНИЯТА .....	14
4.5. РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА.....	14
4.6. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРАВА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ТЕХНИ	
ОГРАНИЧЕНИЯ, И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА.....	15
4.6.1. ИНДИВИДУАЛНИ ОБЩИ ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	15
4.6.2. КОЛЕКТИВНИ ПРАВА.....	15
4.6.3. УСЛОВИЯ, КОИТО СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА ЕМИТЕНТЪТ ПО НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ.....	15
4.6.4. ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ.....	18
4.6.5. УСВОЯВАНЕ НА ЕМИСИЯТА.....	19
4.6.6. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ .....	19
4.6.7. ПАДЕЖ И ДОГОВОРНОСТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ	
4.6.8. ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА .....	21
4.6.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЕНИЕТО Й.....	22
4.6.10. ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ .....	22
4.6.11. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ .....	24
4.6.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ.....	26
4.6.13. В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ, ПОСОЧВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА	
КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	26
4.6.14. ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ .....	26
4.7. ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	26
4.8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ.....	27
<b>5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....</b>	<b>27</b>
<b>6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....</b>	<b>27</b>
6.1. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....	27
6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.	
6.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС	
ЦЕННИ КНИЖА .....	27
6.4. ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ.....	27

6.5. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ С ОБЛИГАЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЛЕД ПРИЕМАНЕТО ИМ ЗА ТЪРГОВИЯ .....	27
6.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ 28	
6.7. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ПОРЪЧКИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР .....	28
6.8. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ТЪРГОВИЯТА С ОБЛИГАЦИИТЕ НА БФБ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНА ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНА .....	28
6.9. ЦЕНА НА ВЪВЕЖДАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ.....	28
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ЕМИСИЯТА .....</b>	<b>29</b>
7.1. СЪЩНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО .....	29
7.2. ОБХВАТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО.....	30
7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА .....	32
7.4. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	32
<b>8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>33</b>
8.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ; НАЛИЧИЕ НА ДРУГА ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ ИНФОРМАЦИЯ .....	33
8.2. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	33
8.3. ИНФОРМАЦИЯ С ПРЕПАТКИ.....	33

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

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

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

Седалището и бизнес адресът на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД и на членовете на СД е град София, район р-н Възраждане, бул. „Александър Стамболийски“ № 84-86, бл. Бизнес център „Урбан Модел (Urban Model)“, ет. 12.

„ЕЛАНА трейдинг“ АД, Мениджър на предлагането, се управлява от Съвет на директорите, който се състои от четирима членове:

- Радослава Масларска – Председател на СД;
- Камен Колчев – Зам. председател на СД;
- Момчил Тиков – член на СД и Изпълнителен директор;
- Димитър Георгиев – член на СД.

Седалището на „ЕЛАНА Трейдинг“ е гр. София, ул. Кузман Шапкарев №4. Бизнес адресът на членовете на СД на „Елана Трейдинг“ АД е гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12.

Съставител на годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г. е Зорница Стайнова, с бизнес адрес: гр. София, ул. Христо Белчев № 6.

Одитор, проверил и заверил годишните финансови отчети на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е Златка Капинкова, с бизнес адрес: гр. София, ул. „Иван Багрянов“ № 19, вх.А, ет.2, ап.1, регистриран одитор № 0756/2012 и член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС).

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт.

При изготвянето на настоящия Документ за ценните книжа, Емитентът не е включил доклади и изявления от трети страни.

Настоящият Документ за ценни книжа е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН), в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява настоящия документ за ценни книжа 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 Документ за ценни книжа. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

## 2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*ИНВЕСТИРАНЕТО В ЦЕННИ КНИЖА Е СВЪРЗАНО С РАЗЛИЧНИ РИСКОВЕ. ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ ТРЯБВА ВНИМАТЕЛНО ДА ПРОЧЕТАТ И ОСМИСЛЯТ ПРЕДСТАВЕНАТА ПО-ДОЛУ ИНФОРМАЦИЯ, ЗАЕДНО С ИНФОРМАЦИЯТА ЗА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ, СЪДЪРЖАЩА СЕ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ РЕШЕНИЕ ДА ПРИДОБИЯТ ОБЛИГАЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО.*

*ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТТА В ПРЕДСТАВЯНЕТО НА РИСКОВИТЕ ФАКТОРИ ОТРАЗЯВА ВИЖДАНЕТО НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТНОСНО КОНКРЕТНАТА ИМ ЗНАЧИМОСТ КЪМ НАСТОЯЩИЯ МОМЕНТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.*

### 2.1. ОБЛИГАЦИИТЕ НЕ СА ПОДХОДЯЩА ИНВЕСТИЦИЯ ЗА НЕОПИТНИ ИНВЕСТИТОРИ

Облигациите са сложни финансови инструменти. Потенциалният инвеститор следва да инвестира в облигации само ако има опита и знанията (самостоятелно или с помощта на финансов съветник) да оцени адекватно рисковете, коментирани по-долу в този подраздел и влиянието, което тази инвестиция би имала върху цялостния портфейл на инвеститора и финансовото му състояние.

Всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва внимателно да прецени доколко е подходяща тази инвестиция в светлината на неговия собствен случай. В частност, всеки потенциален инвеститор в Облигациите следва да:

- има достатъчно знания и опит, за да направи адекватна оценка на Облигациите, предимствата и рисковете на инвестирането в тях, както и информацията по този Проспект;
- има възможността на направи или да получи конкретна аналитична преценка, в контекста на неговата собствена финансова ситуация, на инвестирането в облигации и влиянието, което Облигациите биха имали върху неговия цялостен инвестиционен портфейл;
- има достатъчно финансови ресурси и ликвидност, за да понесе всичките рискове от инвестиране в Облигациите;
- разбира в детайли условията на облигациите и да е запознат с функционирането на релевантните финансови пазари; и
- 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.

### 2.2. ДРУЖЕСТВОТО МОЖЕ ДА НЕ ПЛАТИ ГЛАВНИЦАТА И/ИЛИ ЛИХВИТЕ ПО ОБЛИГАЦИИТЕ

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите зависи от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, могат да бъдат повлияни от редица фактори, включително възможността на клиентите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ да обслужват редовно плащанията по отпуснатите им заеми, стратегията на Дружеството за устойчиво разрастване на кредитния портфейл и способността му да прилага адекватен анализ на платежоспособността на кредитополучателите си.

Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то може да ползва за целта външно финансиране. Няма гаранция обаче, че такова финансиране ще може да бъде осигурено в необходимите срокове. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени или дори да не бъдат извършени.

### 2.3. НЕ Е СИГУРНО, ЧЕ ЩЕ ИМА ДОСТАТЪЧНО ЛИКВИДЕН ПАЗАР ЗА ОБЛИГАЦИИТЕ

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

Инвеститорите следва да имат предвид и, че БФБ е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в повечето страни с развита пазарна икономика. Така, за облигационерите на „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД няма гаранция, че листването на облигациите на БФБ ще гарантира активната им търговия и достатъчна ликвидност. Ниската ликвидност на БФБ води и до значителна амплитуда на движенията на ценните книжа и възможност цените да бъдат променени спекулативно от относително малки сделки.

### 2.4. РИСК, СВЪРЗАН С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Инвеститорите следва да имат предвид, че е възможно да разполагат и с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други развите пазари на ценни книжа. Въпреки прилагането

на общи европейски директиви в тази област, все още има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на пазарните участници в сравнение с развити пазари от Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, 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 инвеститорите от публичните дружества на развитите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

## **2.5. ОБЛИГАЦИИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЕНИ ПО ЖЕЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Облигациите са емитирани с възможност от страна на Емитента да ги изкупи обратно на определени дати преди падежа им и за определена цена, както е описано в т. 4.6.8. от настоящия Документ. Ако Емитентът се възползва от това свое право, инвеститорите биха загубили потенциален доход спрямо доходността ако притежават книжата до падеж.

Опцията за обратно изкупуване от страна на Емитента може да повлияе и на пазарната цена на облигациите. Обикновено във времето, когато Емитентът има правото да упражни своята опция, пазарната цена на книжата не надвишава значително цената, на която Емитента може да упражни опцията си.

Обичайно Емитентът би имал интерес да се възползва от правото си на обратно изкупуване, когато преобладаващите средни лихвени нива, когато може да упражни опцията си, са по-ниски от лихвата по облигациите. В този период, инвеститорите обикновено не могат да реинвестират средствата от изкупените от тях книжа на лихви по-високи от лихвата по облигациите, а по-скоро ги реинвестират на по-ниски лихвени нива.

## **2.6. ЦЕНАТА НА ОБЛИГАЦИЯТА МОЖЕ ДА СЕ ПРОМЕНИ ПРИ ПРОМЯНА В ПАЗАРНИТЕ ЛИХВЕНИ НИВА**

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на пазарната цена на облигацията, вследствие на промяна на пазарни лихвени нива. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при повишение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще падне и обратно. Този риск е налице само в случай, че съответния облигационер реши да продаде облигацията си на вторичния пазар преди датата на падежа.

## **2.7. РЕИНВЕСТИЦИОНЕН РИСК**

Възможно е инвеститорите да не успеят да вложат сумите, получавани като купонни и главнични плащания при същата или по-висока доходност от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначално очаквания.

## **2.8. РИСК, СВРЪЗАН С ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО ПО ЕМИСИЯТА**

Инвеститорите следва да имат предвид, че макар емисията да е обезпечена, съществува възможност при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем и пристъпване на довереника към изпълнение върху обезпечението, последното да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното. Това може да се дължи на редица причини като претенции на други кредитори, процедури и законови възможности, в следствие на които реалното изпълнение върху обезпечението е по-бавно и/или изключително затруднено. Възможно е също така в рамките на този процес стойността на обезпечението да намалее или да се окаже по-малка от предварително очакваната.

## **2.9. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

Проявлението на инфлационния риск за облигационерите би настъпило в случаите, когато дължимата лихва е по-малка от инфлацията за периода на инвестиране. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждаат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

## **2.10. ВАЛУТЕН РИСК**

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, 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.

### **2.11. ВЪЗМОЖНО Е ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ ДА БЪДАТ ПРОМЕНЕНИ**

Промени в параметрите на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента и др.), както и добавяне на нови условия и параметри, но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или неприсъствали на общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

### **2.12. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧЕНИ В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Специфичните рискове, свързани с основната дейност на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД, както и общите рискове, които могат да имат отражение върху дейността му, са подробно описани в Регистрационния документ, Раздел “Рискови фактори”.

### 3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИТЕ И ЮРИДИЧЕСКИТЕ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Съгласно договор между Дружеството и Мениджъра, последният има задължение, със съдействието на Дружеството, да изготви и внесе в КФН проспект за допускане до търговия на Облигациите. Дружеството дължи възнаграждение за горепосочените услуги в размер на 14 000 лв., платими в срок от три дни след приемането на емисията за търговия на БФБ. Горепосоченото възнаграждение зависи от допускането до търговия на настоящата емисия Облигации на регулиран пазар.

Не са налице други договорености между Дружеството и Мениджъра, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от приемането на облигациите за търговия.

#### 3.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Целта на настоящото предлагане е създаване на вторична търговия с облигации на Емитента за осигуряване на тяхната ликвидност, увеличаване на инвеститорската база и създаване на условия за формиране на пазарна цена.

Корпоративните облигации на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори при условията на частно (непублично) предлагане (оферти до под 150 лица) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. В тази връзка от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията ценни книжа Емитентът няма да получи средства.

Разходите на Емитента за емитирането и допускането на Облигациите до търговия на регулиран пазар са представени в таблицата по-долу.

*Таблица 1: Разходи за допускането до регулиран пазар на Облигациите*

Разход	Стойност (в лв.)
Такса за издаване на ISIN, CFI и FISN	216
Годишна такса за поддържане на регистрацията в ЦД	1,104
Регистрация на емисията в ЦД	1,599
Обслужване на плащания по облигационни емисии от ЦД	712
Годишна такса за публично дружество и друг емитент на КФН	600
Такса за допускане до търговия на основен пазар – сегмент облигации на БФБ	500
Поддържане на регистрацията на БФБ	1,000
Разход на Емитента, свързан с издаването на Облигациите за оказани услуги по инвестиционно посредничество и пласиране на емисията	83,720
Разход на Емитента, свързан с откриването и поддържането на ескроу сметка	4,000
Разходи във връзка със сключен на 12.11. 2019 г. Договор за изпълнение на функцията "Довереник на облигационерите"	220,500
<b>Общо разходи за допускане до търговия на регулиран пазар в лева</b>	<b>313,951</b>
<b>Общо разходи за допускане до търговия на регулиран пазар за една облигация в лева</b>	<b>62.79</b>
Нетни постъпления по емисията	4,686,049

Разходите за частното пласиране и емитиране на облигации възлизат на общо 297,851 лв., а разходите за допускането на книгата до търговия на регулиран пазар възлизат на 16,100 лв.

Възнаграждението за Довереника на облигационерите включва:

- 10,500 лв. без ДДС еднократна такса за извършване на всички необходими действия по учредяване на обезпечението по емисията;
- 2,500 лв. без ДДС месечна такса за администриране и мониторинг на обезпечението по емисията;

След допускането до търговия на облигациите от настоящата емисия, приблизителните нетни постъпления резултат от нея, след приспадането на всички разходи, свързани с непубличното предлагане и допускането до търговия на БФБ са в размер на 4,686,049 лв.

Съгласно Предложението за записване на облигациите, средствата, набрани от първичното частно предлагане ще се използват за разрастване на кредитния портфейл на Емитента, финансиращ потребителски заеми и реструктуриране на текущи задължения. Към датата на настоящия Документ, Емитентът е използвал постъпленията от облигационния

заем за увеличение на кредитния портфейл, като от усвояването на първия транш от облигационната емисия до датата на настоящия Документ раздадените средства за нови кредити възлизат общо на 5 141 хил. лв., включително реинвестирани средства от погасени кредити. С постъпленията от облигационния заем, Дружеството не е реструктурирало (предплащало или предоговаряло) и към датата на настоящия Документ не е набелязало за реструктуриране съществуващи текущи и нетекущи задължения. С издаването на облигационната емисия Емитентът променя структурата и източниците си на финансиране, като намалява дела на задълженията по продължаващо участие във финансови активи. Последните са изплатени съгласно първоначалния им погасителен план с падежирането на финансовите активи, участващи на Peer to Peer платформата AS Mintos. Съвкупната стойност на задълженията по продължаващо участие във финансови активи намалява с 2 394 хил. лв. от усвояването на първия транш от емисията до датата на настоящия Документ и възлиза на общо 207 хил. лв. към същата дата.

ЕМИТЕНТЪТ използва разработената от Mintos специализирана онлайн Peer to Peer платформа, за да финансира частично дейността си. За използването ѝ, „АЙ ТИ ЕФ Груп“ заплаща на Mintos такса, базирана на размера на финансирането, осигурено през платформата. Таксата варира между 3% и 4% за финансиране до 5 000 хил. лв.

„АЙ ТИ ЕФ Груп“ има сключен договор с AS Mintos от 23.10.2017 г. на база, на който прехвърля през платформата вземания по вече отпуснати от ЕМИТЕНТА заеми на инвеститори срещу възнаградителна лихва, варираща между 8% и 12% в исторически план.

При осъществена сделка чрез платформата, инвеститорите финансират до 90% от номиналната стойност на остатъчната главница по съответния заем, отпуснат от „АЙ ТИ ЕФ Груп“, като ЕМИТЕНТЪТ се задължава да изпраща погашенията, получени от първоначалният длъжник по заема, към съответните инвеститори. Вземанията по лихви по заемите не са предмет на сделките по финансиране осъществявани чрез платформата.

ЕМИТЕНТЪТ не използва платформата за отпускане на нови заеми.

Плащанията по настоящия облигационен заем, включително предстоящото първо лихвено плащане с дата 15.05.2020 г., ще бъдат обслужвани с постъпления от обичайната оперативна дейност на Емитента. За предходните три финансови години (2017-2019 г.) в Дружеството са постъпвали средно по 11 039 хил. лв. на година като парични постъпления по предоставени кредити на клиенти спрямо 8 912 хил. лв. средно плащания към кредитополучатели на година. Допълнително през предходните три финансови години (2017-2019 г.) Дружеството е поддържало високо ниво на текуща ликвидност от средно 2.77 пъти покритие на текущите пасиви с текущи активи. Очакванията на ръководството са през следващите седем години до падежа на емисията, тези параметри да се запазят в подобен или по-висок размер предвид разрастването на дейността на Емитента, така че да са достатъчни за безпроблемното обслужване на предстоящите лихвени и главнични плащания.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ СЕ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

### 4.1. ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА. ФОРМА И СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Настоящата облигационна емисия е в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева, разпределени в 5 000 (пет хиляди) броя обикновени (неконвертируеми), безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка, със срок до падежа 84 месеца, с фиксиран лихвен процент от 10% на годишна база и с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 (шест) месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем, както и главница, платима на 10 (десет) равни вноски, съответно по 500 000 лв., платими заедно с дължимите последни 10 (десет) лихвени плащания.

Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Облигациите материализират безусловни задължения на Емитента за изплащане на получения заем.

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

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

### 4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ПРИЛОЖИМО ПРАВО.

Облигациите са емитирани съгласно законодателството на Република България и приложимото право относно Емисията е българското. Облигациите от настоящата емисия няма да са предмет на международно предлагане.

Извън посоченото в този и в съответните други раздели на настоящия документ, спрямо Облигациите се прилагат общите правила на ТЗ и ЗППЦК.

### 4.3. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИ КНИЖА

Емисията корпоративни облигации е деноминирана в лева (BGN).

### 4.4. АГЕНТ ПО ПЛАЩАНИЯТА

Всички главнични и лихвени плащания по настоящата емисия ще се извършват от „Централен депозитар“ АД като Агент по плащанията, съгласно Договор за извършване на плащания на лихви и главници по емисия безналични облигации.

### 4.5. РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЦЕННИТЕ КНИЖА В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА

Настоящата емисия е първа по ред, издадена от „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД.

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

Без съгласието на Общото събрание на облигационерите от тази емисия, Емитентът не може да издава нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане. Общото събрание на облигационерите от тази емисия дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

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

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

##### *4.6.1. ИНДИВИДУАЛНИ ОБЩИ ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ*

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите, както следва са:

- 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;
- право да избират или да бъдат избрани за представители на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия по чл. 209 от ТЗ.
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК;
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. 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.

##### *4.6.2. КОЛЕКТИВНИ 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 корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереника на облигационерите.

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 208 – 214 от Търговския закон.

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегирани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегирани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК, ако след изтичане на шест месеца от емитирането на облигационната емисия облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с „ЕЛАНА трейдинг“ АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“. По-подробна информация за правата и задълженията на Довереника на облигационерите е представена в точка 4.6.10 от настоящия Документ за предлаганите облигации.

##### *4.6.3. УСЛОВИЯ, КОИТО СЕ ЗАДЪЛЖАВА ДА СПАЗВА ЕМИТЕНТЪТ ПО НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ*

По време на живота на тази емисия облигации, Емитентът се задължава да спазва следните условия /освен ако Облигационерите не са решили друго чрез промяна в параметрите на емисията по законоустановения ред/, а именно:

#### 4.6.3.1. 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.

#### 4.6.3.2. 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.

Стойността на съотношението пасиви към активи на база последната тримесечна справка, изготвена от Емитента към 31.03.2020 г. е 75%.

- 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.

Стойността на показателя „Покритие на разходите за лихви“ към датата на последната тримесечна справка, изготвена от Емитента към 31.03.2020 г., определена на база последните 4 тримесечия е 211%.

- 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.

Стойността на показателя „Минимален размер на обезпечението“ към датата на настоящия Документ е 73.77%.

За целите на изчислението на показателя са взети предвид стойностите на заложените недвижими имоти и вземания, обезпечавщи емисията и описани в *Раздел 7 „Информация за обезпечението на емисията“* от настоящия Документ, а именно:

- Недвижим имот с адрес гр. София, ул. Симеоновско шосе № 198 на обща стойност 1 463 000 лв.
- Недвижим имот с адрес гр. София, ул. Света гора №42 на обща стойност 484 100 лв.
- Съвкупност от вземания по отпуснати кредити на стойност 4 829 941.16 лв.

Общ размер на обезпечението - 6 777 041.16 лв.

Размер на усвоената и неамортизирана стойност на облигационния заем – 5 000 000 лв.

#### Определения

- „Промяна в контрола“: е налице, ако физическо или юридическо лице, различно от Светослав Ангелов, придобие директно или индиректно повече от 50% от капитала и правото на глас в общото събрание на акционерите на „Ай Ти Еф Груп“ АД или придобие контрол по друг начин в съответствие с разпоредбите на §1, т. 14 от Допълнителните разпоредби към Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- „Остатъчна главница“: е неамортизираната и неизплатена част от главницата по настоящата емисия.

- „Съществен Негативен Ефект“: е ефект, който води или може основателно да се предположи, че ще доведе до неблагоприятна промяна в размер на 10 или повече на сто от активите, приходите или печалбата на емитента, и/или е вероятно да повлияе на инвеститорите при вземането на инвестиционно решение.
- „Свързани лица“: са лицата по смисъла на Международните стандарти за финансово отчитане.
- „Приложими счетоводни стандарти“: означава Международните стандарти за финансово отчитане.
- „Редовни вземания“: означава всички вземания по кредити на Емитента до 360 дни, които не са класифицирани като загуба.
- „Пасиви“: е общата сума на пасивите /без собствения капитал/ към дата на изчисление към датата на съответния счетоводен отчет на Емитента съгласно приложимите счетоводни стандарти и условията за отчетност.
- „Активи“: е сумата на активите към дата на изчисление към датата на съответния счетоводен отчет на Емитента съгласно приложимите счетоводни стандарти и условията за отчетност.
- „Оперативна печалба“: е печалбата изчислена като към приходите от лихви и такси на компанията се добавят другите оперативни приходи и се извадят оперативните разходи и разходите за обезценка.
- „Разходи за лихви“: са разходите за привлечен капитал съгласно приложимите счетоводни стандарти, МСФО 23.
- „Период на изчисление“: е 12 /дванадесет/ месеца приключващи през последният ден от финансовото тримесечие, шестмесечие или година на Емитента.
- „Справедлива цена“: Цената, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката съгласно МСФО 13.

#### 4.6.4. ПРОМЕНИ В УСЛОВИЯТА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане.

По-конкретно Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

##### 4.6.4.1. 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,
- финансовите условия, които следва да спазва Емитентът;
- общи условия, които следва да спазва Емитентът;
- право на предсрочно погасяване на емисията, обратно изкупуване от страна на Емитента;
- право на предсрочно погасяване на емисията, обратно изкупуване от страна на Облигационерите при промяна в контрола;
- условията на емисията, отнасящи се до Довереника на облигационерите.

##### 4.6.4.2. Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Промени в условията на Облигационния заем могат да се извършват само:

- (1) с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите

и

(2) по решение на Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите може да приема решения за даване на съгласие за промяна в условията на Облигационния заем, само ако на събранието са представени най-малко 2/3 от облигациите имащи право на глас /кворум/, при съответно приложение на чл. 227, ал. 3 от Търговския закон. Решенията на Общото събрание на облигационерите се взимат с мнозинство от 3/4 от представените облигации с право на глас /мнозинство/. Промени в условията на Облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна относно обезпечеността на емисията, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитента), но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от 2 месеца преди падежа на облигационната емисия.

В случай на промени в параметрите по облигационната емисия, дружеството уведомява ЦД в деня, следващ решението за промяната.

При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството 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 ОС 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 ОС на облигационерите.

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.

#### 4.6.5. УСВОЯВАНЕ НА ЕМИСИЯТА

След приключване на подписката на частното пласиране на облигациите, паричните средства по набирателната сметка са прехвърлени в специално създадена за целта на емисията ескроу сметка открита в „Уникредит Булбанк“ АД. Освобождаването на средства от нея е на траншове на база на осигуреното и надлежно вписано от Емитента обезпечение, така че в нито един момент размерът на обезпечението на усвоената сума да не пада под лимита от 125%.

Съгласно договора за ескроу сметка, банката по ескроу сметката може да освобождава за усвояване средства от емисията към Емитента само след като Довереникът на облигационерите я е уведомил в писмена форма за надлежно вписано обезпечение и размерът на последното.

Към дата на настоящия Документ, Емитентът е усвоил изцяло набраните 5 млн. лв. по емисията. Съответно към същата дата няма неуسوени и налични по специалната ескроу сметка средства.

#### 4.6.6. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ

Лихвеният процент по облигационния заем на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД е фиксиран лихвен процент в размер на 10% (десет процента) годишно.

Размерът на лихвените плащания се изчислява върху непогасената част от номиналната стойност на Облигациите за определените периоди на купонни плащания на база конвенция Actual/365L (ISMA-Year, Actual/Actuals) - реален брой дни в периода/реален брой дни в година на база 365 или 366 дена в годината) съгласно допустими лихвени конвенции при регистрация и търговия с облигационни емисии на пазарите, организирани от БФБ.

Размерът на лихвеното плащане се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните от всеки инвеститор Облигации, за отделните шестмесечни периоди. Дължимата сума се закръглява до втория знак след десетичната запетая.

Лихвеният доход за една облигация се изчислява по следната формула:

$$ЛД = (НС * ГФ * ЛП * П) / \text{Реален брой дни в годината}$$

където:

ЛД – СУМА НА ЛИХВЕНИЯ ДОХОД ОТ ЕДНА ОБЛИГАЦИЯ ЗА СЪОТВЕТНОТО КУПОННО ПЛАЩАНЕ;

*НС – номинална стойност на една облигация;*

*ГФ – главничен фактор за периода, посочен в таблица по-долу в „Изплащане на главница“;*

*ЛП – фиксиран лихвен процент годишно, определен по реда, описан по-горе в „Номинален лихвен процент годишно“ и*

*П - ПЕРИОД, РАВЕН НА РЕАЛНИЯ БРОЙ ДНИ, ИЗЧИСЛЕНИ КАТО РАЗЛИКА МЕЖДУ ДАТАТА НА ТЕКУЩОТО ЛИХВЕНО ПЛАЩАНЕ И ДАТАТА НА ПРЕДХОДНОТО ЛИХВЕНО ПЛАЩАНЕ*

**4.6.6.1. Дата, на която лихвата става платима и дати на лихвените плащания**

Лихвата е платима на шестмесечие, като датата в месеца, съвпада с датата, на която е издадена емисията. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Последното лихвено плащане съвпада с датата на падежа на емисията. Не се допускат частични лихвени плащания.

Таблица с главничния фактор, погашенията по главницата и изчисления на лихвени плащания, калкулирани при купон 10% и датата на издаване на емисията 15.11.2019 г., е приложена в следващата таблица.

*Таблица 2: Погасителен план на облигационната емисия*

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
<b>ОБЩО</b>					<b>2,124,452.43</b>	<b>5,000,000</b>		

**4.6.6.2. Срок на валидност на вземанията по лихви и погасяване на главницата**

Съгласно Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), чл.111, буква “в”, 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. Първото вземане по главницата става изискуемо след 15.05.2022 г., когато ще започне погасяване на главницата.

Вземанията за лихви стават изискуеми на дати, предвидени в таблица 2 от настоящия Документ.

**4.6.7. ПАДЕЖ И ДОГОВОРНОСТТЕ ЗА АМОРТИЗАЦИЯТА НА ЗАЕМА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ПРОЦЕДУРИТЕ ЗА ПОГАСЯВАНЕ**

Дата на падеж на облигациите е 15.11.2026 г. Амортизационните плащания на главницата се правят на 10 (десет) на брой равни по размер погасителни вноски по главницата, всяка в размер на 10% от главницата или 500,000 (петстотин хиляди) лева, дължими заедно с последните десет лихвени плащания.

**4.6.8. ПРАВО НА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА**

**4.6.8.1. Обратно изкупуване от страна на Емитента /кол опция/**

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

- 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 15 ноември 2024 г.
- 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 15 май 2025 г.
- 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 15 ноември 2025 г.
- 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 15 май 2026 г.

#### 4.6.8.2. Обратнo изкупуване от страна на Облигационерите /пyт опция/

Всеки облигационер има правото да поиска обратно изкупуване на държаните от него книжа /Пут-опция/ при следните условия:

- при Промяна в контрола /Пут опция „Контрол“/;
- при неприемане на облигациите за търговия на регулиран пазар до 6 (шест) месеца от датата на емитирането им /Пут опция „Листване“/ или до 15 май 2020 г.

При наличие на Промяна в контрола, всеки облигационер гласувал „Против“ на Общо събрание на облигационерите разгледало искането за придобиване/продажба на дял над 50% от акциите с право на глас, има право /Пут опция „Контрол“/ в срок от 30 /тридесет дни/ от ОСО да предяви държаните от него облигации за обратно изкупуване, както е посочено в т. 4.6.3.1. от настоящия Документ.

Пут опцията „Контрол“ е на цена равна на 100% от неамортизираната главница плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сетълмент на опцията.

При неприемане на облигациите от настоящата емисия за търговия на регулиран пазар до 6 (шест) месеца от датата на емитирането им (т.е. до 15 май 2020 г.), всеки облигационер има право /Пут опция „Листване“/ да предяви държаните от него облигации за обратно изкупуване. Емитентът е длъжен да изкупи облигациите по предходното изречение по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането, съгласно разпоредбите на чл. 100а от ЗППЦК.

Пут-опциите „Контрол“ и „Листване“, се упражняват с писмено уведомление до Емитента и до Довереника на облигационерите. Емитентът уведомява Агента по плащанията за настъпилото искане за обратно изкупуване от страна на облигационер/и. Датата на сетълмент на Пут-опцията е 10 /десет/ работни дни след уведомлението по горното изречение. На датата на сетълмента, Емитентът изплаща на облигационерите упражнили Пут-опция дължимото според цената на съответната опция.

#### 4.6.9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА. МЕТОД ЗА ИЗЧИСЛЕНИЕТО ѝ

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и е в размер на 10 % (десет процента) на годишна база.

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = \frac{(P_1 - P_0 + \sum CF)}{P_0}$$

където:

*HPR е доходността за периода на притежаване на облигация;*

*P<sub>1</sub> е цената при продажбата на облигацията;*

*P<sub>0</sub> е цената на придобиване на облигацията;*

*∑CF е сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.*

Датите на лихвените и/или главничните плащания и размера на лихвения процент по настоящата емисия могат да бъдат променени след решение на ОС на облигационерите. За повече информация за реда на свикване и изискванията към ОС виж т. 4.6.4 от настоящия Документ.

#### 4.6.10. ПРЕДСТАВИТЕЛ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

В отношенията си с Емитента, облигационерите като група се представляват от Довереник на облигационерите. С решение на СД от 11.11.2019 г. и след потвърден избор от облигационерите на проведеното първо ОСО от 22.11.2019 г., Емитентът е сключил договор с „ЕЛАНА Трейдинг“ за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“, свободен достъп до който ще има на интернет страницата на Емитента [www.itfgroupbg.com](http://www.itfgroupbg.com) след потвърждението на настоящия Проспект.

Емитентът е поел задължение за облигациите да бъдат прилагани съответно разпоредбите на ЗППЦК относно Довереника на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за

претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

С оглед защитата на интересите на облигационерите, Довереникът ще поеме следните задължения съгласно договора за изпълнение на функцията на Довереник на облигационерите:

1. Да извършва следните действия в защита на общия интерес на облигационерите по Емисията до пълно и окончателно погасяване на всички задължения по Емисията:

а) да проверява спазването на поетите от Емитента задължения и ангажименти по Договора за довереник и/или описани в настоящия Документ и съгласно чл. 100ж, ал. 1., т. 1 от ЗППЦК да анализира финансовите отчети на Емитента и уведомленията по чл. 100о1 от ЗППЦК, когато е приложимо, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото състояние на Емитента, с оглед способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите по Емисията;

б) при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента, да изиска информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по Емисията, съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

в) след като Емисията бъде допусната до търговия на регулиран пазар - да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите на Емитента, както и да предоставя на КФН доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, относно спазването на условията по Емисията, както и определена допълнителна информация, съгласно чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от ЗППЦК и посочена в Договора за довереник

г) да проверява състоянието на Обезпечението, включително възлагането и извършването на оценки от независими външни оценители съгласно изискванията на ЗППЦК;

д) да отговаря писмено на въпроси на облигационерите по Емисията във връзка с Емисията;

е) да следи за навременното извършване на дължимите плащания по Емисията в установения размер.

2. При неизпълнение на задължения на Емитента, съгласно условията на Емисията:

а) след като Емисията е регистрирана за търговия на регулиран пазар - да публикува в бюлетина на регулирания пазар, където се търгуват облигациите от Емисията и да предостави на КФН уведомление за неизпълнението на Емитента и за действията по буква „б“ по-долу, които Довереникът предприема;

б) да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията, по реда и при условията, посочени в Предложението и Договора за довереник.

3. При възникване на Случай на неизпълнение по Емисията съгласно Предложението за записване на облигациите при условията на частно предлагане и Договора за изпълнение функцията на Довереник на облигационерите, Довереникът се задължава:

а) да уведоми Емитента за размера на Емисията, която става изискуема;

б) да извърши необходимите действия по реда и при условията, предвидени в Предложението, Договора за довереник и действащото законодателство;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху Обезпечението в допустимите от закона случаи, при наличието на редовно взето решение на Общото събрание на облигационерите по Емисията за това и по реда и при условията на Предложението и Договора за довереник.

г) в случай на невъзможност за удовлетворяване на вземанията на облигационерите по Емисията и при наличието на редовно взето решение на ОСО по Емисията за това, и по реда и при условията на Предложението и Договора за довереник, да предявява иски против Емитента от името и за сметка на облигационерите по Емисията, вкл. като подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента.

Съгласно чл. 100и, ал. 3 от ЗППЦК, при настъпване на обстоятелства, при които може да се смята, че стойността на обезпечението се е намалила с поне 5 на сто, Довереникът възлага за сметка на Емитента на независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители извършването на оценка на заложеното и ипотечираното имущество по пазарна цена.

Довереникът поема задължение да осъществява посочените по-горе действия за защитата на правата и интересите на облигационерите като цяло (не и с оглед защитата на индивидуалните и/или групови (част от притежателите на облигации) интереси) само след решение на ОСО за извършването на тези действия, взето с мнозинство от 50%+1 от всички облигации от Емисията (като при възникване на случай, в който се взема решение при спадащ кворум съгласно правилата на ТЗ решението на ОСО следва да бъде взето с мнозинство 50%+1 облигация от представените на

проведеното второ заседание на ОСО съгласно обявената втора дата за провеждане на ОСО) без обратно изкупените от Емитента или свързани с него лица облигации.

Във връзка с посоченото в предходното изречение, Довереникът активно ще информира и ще съдейства на облигационерите по Емисията относно разясняване на необходимите действията и решения за защита на техните интереси, ще осъществява активна комуникация, организация и координация между всички облигационери. Надлежно взетите решения обвързват всички облигационери, независимо от това дали са били представени на събранието и/или как са гласували.

При свикването на Общо събрание на облигационерите по Емисията относно вземане на решение по отношение на въпросите, относно принудителното удовлетворяване на интересите на облигационерите, Довереникът задължително включва в дневния ред точка и проект на решение във връзка с обсъждане на избор на адвокат/адвокатска кантора, която да осъществява правната защита и процесуално и друго представителство на облигационерите във всички производства по принудителното удовлетворяване на вземанията на облигационерите.

В допълнение на посоченото в предходното изречение, Довереникът задължително включва в дневния ред на Общото събрание на облигационерите точка и проект на решение относно разпределението и относно авансовото заплащане от облигационерите на всички разноски, включително, за адвокатски и други възнаграждения, такси, комисиони и разноски за Довереника, свързани с тези действия за принудителното удовлетворяване на вземанията на облигационерите, като за избягване на всяко съмнение Довереникът не отговаря за заплащането на тези разноски, включително за адвокатски и други възнаграждения.

Довереникът не е задължен да извърши и не носи отговорност за непредприемането на действията по принудително удовлетворяване на интересите на облигационерите при незаплащане от облигационерите на необходимите разходи по принудителното изпълнение върху имуществото на Емитента за вземанията на облигационерите, включително, но не само такси, адвокатски и други възнаграждения и разноски, както и съгласно чл. 100а, ал.9 от ЗППЦК.

Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функциите си на Довереник на облигационерите в размера и при условията, уговорени в Договора за довереник.

За извършването на правни и процесуални действия във връзка с осъществяването принудително и/или извънсъдебно събиране вземанията на облигационерите към Емитента на Довереника се дължи уговорено с допълнително споразумение между Довереника и облигационерите възнаграждение. Довереникът има право да получи понесените от него разноски във връзка с изпълнението на функцията на довереник на облигационерите.

Довереникът не е гарант за изпълнението и не носи отговорност за неизпълнението на поетите ангажименти от страна на Емитента към облигационерите по Емисията, освен в случаите, когато Довереникът не е изпълнил своите задължения по чл. 100в, ал. 3 и чл. 100ж, ал.2 от ЗППЦК. За избягване на всяко съмнение, Довереникът не поема каквито и да е разходи, свързани с принудителното удовлетворяване на интересите на облигационерите.

Довереникът не носи отговорност за причинените вреди на облигационерите, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на Общото събрание на облигационерите, взето съобразно изискванията на действащата нормативна уредба.

Случаите, в които отговорността на Довереника на облигационерите пред притежателите на Облигации ще бъде ограничена, са посочени изчерпателно в Договора за довереник.

Във връзка с горното, потенциалните инвеститори в Облигации следва да имат предвид, че в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по Емисията могат да възникнат допълнителни задължения за тях за заплащане на съдебни, административни или други разноски и възнаграждения, свързани със защита на техните права, включително относно предявяване на иски или други претенции или извънсъдебно изпълнение върху предоставеното обезпечение по Емисията, като облигационерите и Довереникът уреждат отношенията си по тези въпроси в отделно споразумение, което ако и когато бъде сключено, става неразделна част от Предложението и Договора за довереник. Всички такива разноски могат да намалят очакваната от тях възвръщаемост от записаните от тях Облигации от Емисията.

#### **4.6.11. ПРЕДСРОЧНА ИЗИСКУЕМОСТ**

Общото събрание на облигационерите, по предложение за свикването му от облигационер/и, притежаващи 1/10 (една десета) от облигациите и/или Довереника на облигационерите, може да обяви облигационния заем за предсрочно изискуем, ако едно или повече от изброените събития, независимо дали е следствие на причина извън контрола на Емитента („Случаи на неизпълнение“), настъпи, като решение на Общо събрание на облигационерите за обявяване на предсрочна изискуемост следва да бъде прието с 3/4 (три четвърти) от представените на събранието Облигации:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 20 (двадесет) дни от датата на падежа му („Просрочено

плащане“). Емитентът се задължава да предприеме действия, с които в срок от 20 /двадесет/ дни да изплати всички просрочени задължения;

2. 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 (cross default), Емитентът се задължава да предприеме действия, с които в срок от 20 /двадесет/ дни 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.
3. В случай, че предложените от Емитента обезпечения не отговарят на изискванията и/или техния размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по емисията, Довереникът изисква от Емитента незабавно да осигури липсващото обезпечение. В случай, че Емитентът не успее да осигури такова обезпечение най-късно в срок от 30 дни от констатиране на нарушението, то Довереникът уведомява незабавно облигационерите и с тяхно съгласие предприема стъпки за обявяването на емисията за предсрочно изискуема.
4. Емитентът не изпълни задължението си да не учредява, съответно да осигури за срока на облигацията да не бъдат учредявани други права или тежести върху предоставените обезпечения, както и каквито и да е противопоставими на други лица претенции, без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите, взето с обикновено мнозинство от представените на събранието Облигации;
5. В случай на постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Емитента, както и при започване от трети лица на индивидуално принудително изпълнение и/ или обезпечително производство срещу Емитента за суми общо за всички дела и действия в размер по-голям от 5 (пет) на сто от общите активи на Емитента към края на последната финансова година, за която има изготвен финансов отчет.
6. При започване от трети лица на принудително изпълнение срещу предоставеното като обезпечение по Емисията имущество на Емитента, както и при предявяване на искове от трети лица по повод обекта на обезпечение или при налагане на обезпечителна мярка (възбрана, заповед и други) върху обекта на обезпечение в рамките на изпълнително производство;
7. В случай на ликвидация на Дружеството без предварително съгласие на Общото събрание на облигационерите;
8. При неизпълнение на задълженията на Емитента за обратно изкупуване на Облигации съгласно т. 4.6.8. от настоящия Документ;
9. При неизпълнение на ангажимента за приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар в рамките на 12 месеца от емитирането на емисията;
10. При неизпълнение на финансовите условия, които Емитента се задължава да спазва, съгласно т. 4.6.3.2. от настоящия Документ в частта за Максимално съотношение Пасиви към Активи и Минимален коефициент на покритие на лихвите, Емитентът следва да представи на Довереника план за отстраняване на неизпълнението в тримесечен срок от настъпване на неизпълнението. Ако след изтичане на тримесечния срок, Емитентът не е отстранил неизпълнението, Довереникът уведомява облигационерите за наличието на неизпълнение и свиква Общо събрание на облигационерите, което да гласува дали да обяви емисията за предсрочно изискуема.
11. При настъпване на неизпълнение от страна на Емитента, на което и да е от задълженията и условията по Предложението, включително, но не само, тези по т. 4.6.3. от настоящия Документ и/или по Договора за Довереник и то не е отстранено в посочения за целта срок, а ако такъв не е изрично посочен - в срок от 14 работни дни след уведомление от страна на Довереника за неизпълнението.

При настъпване на Случай на неизпълнение и в случай, че Общото събрание на облигационерите в Емисията е взело решение с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  (три четвърти) от представените на събранието Облигации, да бъде обявявана предсрочна изискуемост по Емисията, Довереникът на облигационерите следва да обяви Емисията за предсрочно изискуема („Предсрочна изискуемост“).

Предсрочната изискуемост по Емисията се обявява от Довереника на облигационерите чрез изпращане на писмено уведомление до Емитента („Уведомление за предсрочна изискуемост“), изпратено чрез писмо с обратна разписка или по друг начин, удостоверяващ получаването му.

Уведомлението за предсрочна изискуемост следва да съдържа минимум следните данни:

- Индивидуализиращи данни за Довереника на облигационерите и Емисията, по която същият действа като довереник на облигационерите;
- Описание на настъпил Случай на неизпълнение;

- Информация, че Емисията се обявява за предсрочно изискуема, включително размерът от Емисията, който става предсрочно изискуем;
- Дата, на която настъпва Предсрочната изискуемост, срок, в който Емитентът следва да изплати размера от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем и процедурата за извършване на плащането.

В допълнение Довереникът на облигационерите е длъжен:

- ако към датата на настъпване на Случай на неизпълнение Емисията се търгува на БФБ, да публикува в бюлетина на БФБ необходимата информация относно настъпването на Предсрочната изискуемост, като уведоми Комисия за финансов надзор за настъпването ѝ, както и да посочи какви действия предприема за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията;
- ако към датата на настъпване на Случай на неизпълнение Емисията не се търгува на БФБ Довереникът на облигационерите е длъжен да уведоми притежателите на Облигации за настъпването на Предсрочната изискуемост като им предостави информацията, посочена в подточка а) по-горе.

Информацията, посочена в подточка б) от предходният абзац се предоставя по електронна поща (в случай, че Довереникът на облигационерите разполага с адреси на електронна поща на притежателите на Облигации) или по пощата/чрез куриер, по начин, удостоверяващ надлежното получаване на уведомлението.

В случай, че в срока, посочен в Уведомлението за предсрочна изискуемост, Емитентът не изплати размера от Емисията, който е обявен за предсрочно изискуем, Довереникът е длъжен да предприеме всички необходими действия, предвидени в действащото законодателство и Договора за довереник, за които е взето решение от Общото събрание на облигационерите, за защита на правата и интересите на облигационерите по Емисията във връзка с настъпилата Предсрочна изискуемост.

#### **4.6.12. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ**

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 208 – 214 от Търговския закон.

Поканата за свикване на първо ОСО е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията с акт на вписване 20191121101827. Общото събрание на облигационерите се проведе на 21.11.2019 г., като на него бяха представени 56.3% от издадените облигации. С пълно единодушие облигационерите приеха предложението на Емитента, „ЕЛАНА Трейдинг“ АД да бъде избран за Довереник на облигационерите.

#### **4.6.13. В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ, ПОСОЧВАНЕ НА РЕШЕНИЯТА, РАЗРЕШЕНИЯТА И ОДОБРЕНИЯТА, ПО СИЛАТА НА КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите от настоящата емисия се издават на основание чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и чл. 20 от Устава на дружеството с Решение на ОСА на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД от 11.11.2019 г. Съгласно решението след приключване на първичното предлагане на емисията облигации, Емитентът поема задължение да заяви облигациите за приемане и те да бъдат приети за търговия на регулиран пазар в срок не по-дълъг от 12 месеца от издаването им, като подаде заявление за вписване на емисията облигации в регистрите на Комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран пазар и за регистрация за търговия на пода на „Българска Фондова Борса“ АД.

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар е приет с решение на СД от 05.05.2020 г.

Няма предвидени специфични условия, на които Емитентът трябва да отговаря, при наличието на които може да издаде нова емисия облигации от същия клас. Съгласно чл. 207 от ТЗ и съгласно т. 4.6.3. от настоящия Документ, Дружеството може да издаде 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 само след съответното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия.

#### **4.6.14. ДАТА НА ЕМИТИРАНЕ**

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 15.11.2019 г. Датата на която облигациите ще се търгуват на регулиран пазар се определя от Съвета на директорите на БФБ, след като КФН потвърди Проспекта и впише емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

### **4.7. ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им. Прехвърлянето на Облигациите има действие от регистрацията в ЦД.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на Облигациите като безналични ценни книжи са предвидени в [Закона за особените залози](#) (ЗОЗ), [Гражданския процесуален кодекс](#) и [Наредба № 38](#) на КФН в случай на наложен запор или учреден особен залог върху ценните книжа.

#### **4.8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДАНЪЦИТЕ**

Инвеститорите следва да имат предвид, че данъчното законодателство на държавата на инвеститора и на Република България може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Не е налице специален данъчен режим за инвестиции в Листваните Облигации.

### **5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

Доколкото настоящата емисия облигации е вече издадена и записана и настоящия Документ касае само допускането им до търговия, информацията по горепосочената секция е неприложима в конкретния случай.

### **6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

#### **6.1. КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

След одобрението на настоящия Проспект от КФН, Дружеството ще подаде заявление до БФБ за допускане на Листваните Облигации за търговия на регулиран пазар. Сключването на сделки може да започне, считано от определена от Съвета на директорите на БФБ дата.

#### **6.2. РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС**

Към датата на този Документ, не се извършва предлагане на други ценни книжа от същия клас, освен описаните по-горе, нито има други регулирани пазари, пазари на трети страни, пазари за растеж на МСП или на многостранни системи за търговия, на които да са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас.

Дружеството не възнамерява да кандидатства за допускане на облигациите за търговия на други регулирани пазари освен БФБ.

#### **6.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕДНОВРЕМЕННО ПУБЛИЧНО ИЛИ ЧАСТНО ПЛАСИРАНЕ НА СЪЩИЯ ИЛИ ДРУГ КЛАС ЦЕННИ КНИЖА**

Няма друга публична или частна подписка за облигации от същия или друг клас, или за други ценни книжа, които да се организират едновременно с листването на облигациите на БФБ.

#### **6.4. ДАННИ ЗА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТЪВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО МАРКЕТ-МЕЙКЪРИ**

Дружеството не е ангажирано инвестиционни посредници, които, като маркет-мейкъри по смисъла на Правилата на БФБ, да осигуряват ликвидност чрез поддържане на котировки „купува“ и „продава“. Дружеството и Мениджърът на емисията не са предвидили каквито и да е действия за ценовото стабилизиране на Листваните Облигации.

#### **6.5. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ С ОБЛИГАЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО СЛЕД ПРИЕМАНЕТО ИМ ЗА ТЪРГОВИЯ**

Началната дата на въвеждане на Облигациите за търговия на регулиран пазар се определя с решение на Съвета на директорите на БФБ. От тази дата всеки облигационер може да предлага притежаваните от него облигации за продажба, а всеки потенциален инвеститор – да подава поръчки за покупка чрез лицензиран инвестиционен посредник. Всеки инвеститор е свободен да определя параметрите на подаваната от него поръчка изцяло по собствено желание при спазване на разпоредбите на законовите и подзаконовите нормативни актове. Инвеститорите подават поръчки за сделки с облигации на дружеството лично, чрез своите законни представители или чрез пълномощник, упълномощен с изрично, нотариално заверено пълномощно. Поръчки за сделки с Облигациите на регулиран пазар могат да бъдат подавани единствено чрез лицензиран инвестиционен посредник.

Облигационерите и потенциалните инвеститори могат да получат информация за цените и обема на сключените борсови сделки с Облигациите, за цените и обема на търсене и предлагане на Облигациите и друга инвестиционна информация от лицензираните инвестиционни посредници. Такъв вид информация може да бъде получена чрез

интернет страницата на БФБ /www.bse-sofia.bg/, от специализирани електронни адреси за финансово-инвестиционна информация, от финансовата преса и други подобни източници.

#### **6.6. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА ЦЕНАТА И ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ**

Вторичната търговия с Облигациите ще се осъществява в съответствие със ЗПФИ и Наредба № 38 на КФН, правилата и оперативните процедури на БФБ и ЦД. Заплащането на Облигациите се извършва от съответния инвестиционен посредник по правилото „доставка срещу заплащане“ съгласно правилата на ЦД. В тази връзка инвестиционният посредник изисква от клиент, който подава нареждане за покупка на облигации, да му предостави паричните средства, необходими за плащане по сделката-предмет на нареждането, още при подаване на нареждането, освен ако клиентът удостовери и гарантира по приемлив за посредника начин, че ще изпълни задължението си за плащане.

Удостоверителен документ за закупените на БФБ Облигации се издава от ЦД по изрично искане на съответния инвеститор чрез инвестиционния посредник, през който са закупени съответните Облигации. Удостоверителният документ може да бъде получен лично от инвеститора или от упълномощено от него с нотариална заверка на подписа лице, на адреса на инвестиционния посредник, чрез когото е поискано неговото издаване.

#### **6.7. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ОТТЕГЛЯНЕ НА ПОРЪЧКИТЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

Условията, редът и срокът за оттегляне на поръчка за покупка/продажба на Облигации на регулиран пазар са уредени в ЗПФИ, Наредба № 38 на КФН и в Правилата на БФБ. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар всеки инвеститор може да оттегли подадената до инвестиционен посредник поръчка за покупка/продажба на акции по всяко време и в размер на неизпълнената част от поръчката. Закупените преди оттегляне на поръчката облигации са за сметка на инвеститора.

#### **6.8. УСЛОВИЯ, ПРИ КОИТО ТЪРГОВИЯТА С ОБЛИГАЦИИТЕ НА БФБ МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНА ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНА**

След вписване на Облигациите в регистрите на КФН, за същите ще бъде поискано допускане за търговия на БФБ. Допускането до търговия на регулиран пазар може да не се осъществи, ако КФН постанови решение с отказ да бъде потвърден настоящия проспект, както и в случай че СД на БФБ откаже допускането на облигациите до търговия.

След началната дата на въвеждане за търговия на БФБ, търговията може да бъде отменена или временно преустановена съобразно нормативната уредба и условията по ЗППЦК, ЗПФИ, ЗПМСПЗФИ и Правилата на БФБ.

Публичното предлагане на Облигациите може да бъде временно или окончателно спряно при условията и по реда на чл. 212, ал. 1, т. 4, съответно т. 10 от ЗППЦК.

Заместник-председателят може да наложи принудителна административна мярка и да спре търговията с Облигациите и при условията и по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМСПЗФИ.

Съгласно чл. 181, ал. 1 от ЗПФИ пазарният оператор (БФБ) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията може да спре публично предлагане или допускане до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са били нарушени.

Чл. 276 от ЗПФИ също дава правомощия на Комисията да спре търговията с определени финансови инструменти, да спре предлагането или продажбата на финансови инструменти, да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти, както и да предприеме други действия.

Дружеството не предвижда обстоятелства, различни от законово установените, при които допускането до търговия, съответно търговията с ценни книжа може да бъде отменена или временно преустановена.

#### **6.9. ЦЕНА НА ВЪВЕЖДАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ**

Цената, на която Емитентът ще предложи Облигациите за въвеждане на търговия на БФБ, ще бъде номиналната стойност на една облигация. Цената, по която ще се търгуват Облигациите, ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на сегмент „Облигационен пазар“ на БФБ. Всички транзакционни разходи по настоящите ценни книжа, както и таксите за извършените сделки на БФБ, съгласно Правилата и Тарифата на БФБ, са за сметка на инвеститорите.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО НА ЕМИСИЯТА

### 7.1. СЪЩНОСТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

На заседание на Съвета на директорите на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД, проведено на 11.11.2019 г. одобрява Предложение за записване на корпоративни облигации съгласно чл. 205, ал. 2 от ТЗ и одобрява за обезпечаване погасяването на всички вземания на облигационерите по остатъчната главница на издадения от „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД облигационен заем с ISIN код BG2100017198 в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева, със следните обезпечения:

- 1) Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. „Вилна зона Симеоново север“, район Витоша, с адрес: гр. София, ул. „Симеоновско шосе“ №198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м. Имотът е собственост на Светослав Юрий Ангелов – изпълнителен директор и основен акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД.
- 2) Първа по ред договорна ипотека върху Офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. „Света гора“ №42, с РЗП на двете нива от 131.11 кв. м., състоящ се на първо ниво /ниво терен/ от приемна, кухня-бокс, стая за почивка, баня с тоалетна и входно антре, а на второ ниво от два кабинета, баня с тоалетна и два балкона, ведно с мазе №8 с площ от 6,06 кв. м., както и 8.16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 23.63 кв. м. и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ XVII-628, кв.133а по плана на кв. „Лозенец – III част“. Имотът е собственост на „Гео-Импорт-Експорт“ ЕООД, дружество с едноличен собственик Георги Добринов - баща на изпълнителния директор и акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД Филип Добринов.
- 3) Първи по ред особен залог върху съвкупност от вземания по договори за заеми на физически и юридически лица. Общият размер на Пула от вземания към датата на вписването на залога в ЦРОЗ се изчислява на основата на размера на непогасените суми по договорите за заеми, включени в Пула. Като обезпечение могат да служат вземания по кредити, които класифицирани като редовни на база счетоводната политика на емитента. В случай, че дадено вземане по кредит 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. На 10 число всеки месец, след вписването на горепосочените промени от Емитента в ЦРОЗ Довереника проверява състоянието на Пула от вземания. В случай, че предложените от Емитента вземания не отговарят на изискванията и/или техния размер не е достатъчен, за да осигури минималното покритие по емисията, Довереникът изисква от Емитента незабавно да осигури липсващото обезпечение. В случай, че Емитентът не успее да осигури такова обезпечение най-късно в срок от 30 дни от констатиране на нарушението, то последния уведомява незабавно облигационерите и с тяхно съгласие предприема стъпки за обявяването на емисията за предсрочно изискуема. 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 съгласно подточки 1) и 2) от т. 7.1. от настоящия Документ;
- 4) Първи по ред залог на всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД в „Изипей“ АД, както и всички останали настоящи и бъдещи вземания по сметки на ЕМИТЕНТА в платежни институции на територията на Република България.
- 5) Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по подточки 1) и 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени по-долу в настоящия 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. Лицата, предоставили обезпечението, се задължават да подновяват полицата при изтичане на срока ѝ 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. Застрахователната полица следва да покрива най-малкото следните рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение от природно бедствие, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, действие на подпочвени води, свличане и срутване на земни пластове, градушка, падане на лавина; Авария на водопроводни, канализационни, отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, удар от пътно превозно средство или животно; Земетресение; Вандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия.

## 7.2. ОБХВАТ НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО

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

1. Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. „Вилна зона Симеоново север“, район Витоша, с адрес: гр. София, ул. „Симеоновско шосе“ № 198, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 364,17 кв. м.
  - Договорната ипотека (Нотариален акт №61, том №XVIII, рег. № 34958, дело №2955/2019 г.) е учредена на 23.12.2019 г. от Светослав Юрий Ангелов като собственик на недвижимия имот и ипотекарен длъжник в полза на „ЕЛАНА Трейдинг“ като ипотекарен кредитор съгласно Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 12.11.2019 г.
 

Договорната ипотека е сключена на основание на чл. 100з, ал.1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 205, ал. 4 от ТЗ, за обезпечаването на всички вземания на облигационерите от Емитента, които са възникнали по силата на издадените и регистрирани в ЦД облигации с ISIN код 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 1,463 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 1,463 хил. лв. чрез продажба по законоустановения ред недвижимия имот предмет на договорната ипотека.
  - Светослав Юрий Ангелов е изпълнителен директор и мажоритарен акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД.
  - Съгласно чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК първоначалната пазарна оценка на имота е направена на 05.06.2019 г. от „Явлена - Импакт“ ООД и възлиза на 1 463 000 лв. Последната пазарна оценка на имота е направена на 09.04.2020 г. от „Импакт оценители“ ООД, за да послужи на „ЕЛАНА трейдинг“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите и възлиза на 1 463 000 лв.
  
2. Първа по ред договорна ипотека върху Офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. „Света гора“ №42, с РЗП на двете нива от 131.11 кв. м., състоящ се на първо ниво /ниво терен/ от приемна, кухня-бокс, стая за почивка, баня с тоалетна и входно антре, а на второ ниво от два кабинета, баня с тоалетна и два балкона, ведно с мазе №8 с площ от 6,06 кв. м., както и 8.16% идеални части от общите части на сградата, равняващи се на 23.63 кв. м. и толкова идеални части от правото на строеж върху мястото, представляващо УПИ XVII-628, кв.133а по плана на кв. „Лозенец – III част“.
  - Договорната ипотека (Нотариален акт № 179, том № I, рег. № 3059, дел № 153/2020 г.) е учредена на 14.02.2020 г. от „Гео Импорт Експорт“ ЕООД като ипотекарен длъжник и собственик на имота в полза на „ЕЛАНА трейдинг“ като ипотекарен кредитор съгласно Договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 12.11.2019 г.
  - Договорната ипотека е сключена на основание на чл. 100з, ал.1 от ЗППЦК, във връзка с чл. 205, ал. 4 от ТЗ, за обезпечаването на всички вземания на облигационерите от Емитента, които са възникнали по силата на издадените и регистрирани в ЦД облигации с ISIN код 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 482 120 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 482 120 лв. чрез продажба по законоустановения ред недвижимия имот предмет на договорната ипотека.
  - „Гео-Импорт-Експорт“ ЕООД е дружество с едноличен собственик Георги Добринов - баща на изпълнителния директор и акционер в „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД Филип Добринов.
  - Съгласно чл. 100и, ал. 4 от ЗППЦК първоначалната пазарна оценка на имота е направена на 05.06.2019 г. от „Явлена - Импакт“ ООД и възлиза на 482 120 лв. Последната пазарна оценка на имота е направена на 02.04.2020 г. от „Импакт оценители“ ООД, за да послужи на „ЕЛАНА трейдинг“ в качеството ѝ на Довереник на облигационерите и възлиза на 484 100 лв.

3. Първи по ред особен залог, по реда на Закона за особените залози (ЗОЗ) върху съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по договори за заеми на физически и юридически лица, които вземания са класифицирани като редовни съгласно Предложението за записване на корпоративни облигации от 11.11.2019 г.
- Договорът за особен залог с прилежащо към него Приложение №1, представляващо списък на индивидуализираните вземания, представляващи заложеното имущество, е вписан в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) на 28.11.2019 г. със страни „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД като залогодател и „ЕЛАНА Трейдинг“ като заложения кредитор съгласно Договора за изпълнение на функцията Довереника на облигационерите. Приложение №1 е актуализирано с Анекс 1 от 12.12.2019г., Анекс 2 от 24.01.2020г., Анекс 4 от 25.02.2020г., Анекс 5 от 12.03.2020 г., Анекс 6 от 27.03.2020 г. и Анекс 7 от 22.04.2020 г. и е вписано в ЦРОЗ съответно на 17.12.2019г., 28.01.2020 г., 28.02.2020г., 17.03.2020г., 01.04.2020г. и 23.04.2020 г.
  - Договорът за особен залог е анексиран с Анекс 3 от 20.02.2020 г. , когато е прецизиран текста на уведомлението, което Залогодателят следва да направи към длъжниците по нововъзникнали вземания след сключването и вписването на Договора за особен залог чрез клауза в индивидуалните договори за предоставяне на кредити на трети лица. Анекс 3, съответно съдържащите се в него обстоятелства не е вписан в ЦРОЗ защото промяната на текста за уведомяване на кредитополучателите не е обстоятелство, което подлежи на вписване или обявяване в ЦРОЗ съгласно изискванията на чл. 26 от Закона за особените залози.
  - Съгласно чл. 5.1 от Договора в случай, че Залогодателят не изпълни което и да е от своите задължения от настоящия Договор или от Договора за изпълнение на функцията „довереник на облигационерите“ или от условията на облигационния заем, Заложният кредитор има право да обяви Обезпечените вземания за предсрочно изцяло или частично изискуеми и да се удовлетвори от Заложеното имущество.
4. 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. Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по подточки 1) и 2) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имотите и покриваща най-малко рисковете, посочени в следващия параграф и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение следва да бъде Довереника. За яснота, в случай на застрахователно събитие застрахователят изплаща дължимото обезщетение на Довереника до размера на непогасената част от облигационната емисия, намалена със салдото по ескроу-сметката, изчислявано въз основа на предоставено удостоверение от ЦД за размера на непогасената главница от емисията и удостоверение от Банката по ескроу сметката за салдото по ескроу сметката. Застрахователят може да изплати обезщетението директно на застрахования/застрахованите само след получено писмено съгласие от Довереника.

Застрахователната полица покрива най-малкото следните рискове: пожар и последиците от гасенето му, мълния, експлозия и имплозия, удар от летателни апарати или от падащи от тях части и предмети; Буря, ураган, увреждане от падащи клони и дървета, проливен дъжд, наводнение от природно бедствие, увреждане от тежест при естествено натрупване на сняг или лед, действие на подпочвени води, свличане и срутване на земни пластове, градушка, падане на лавина; Авария на водопроводни, канализационни,

отоплителни и климатични инсталации, късо съединение и токов удар, удар от пътно превозно средство или животно; Земетресение; Вандализъм, вкл. злоумишлен пожар и злоумишлена експлозия.

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

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

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

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

Към същата дата Емитентът има надлежно вписано обезпечение под формата на договорни ипотечи на два недвижими имота и залог на вземания за общата сума от 6 777 041.16 лв. , което представлява 135.54% от усвоената главница по облигационния заем. Стойността на първия заложен имот по подточка 1) възлиза на 1 463 000 лв., на втория заложен имот по подточка 2) възлиза на 484 100. лв. , а на заложените вземания по подточка 3) възлиза на 4 829 941.16 лв.

### 7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГАРАНТА

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

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

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

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

### 7.4. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Всички договори от съществено значение за обезпечаването на настоящата емисия ще бъдат налични на интернет страницата на Емитента [www.itfgroupbg.com](http://www.itfgroupbg.com). Документите или частите от тях, които съдържат лични данни ще бъдат налични на адреса на Довереника по настоящата емисия - гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауър, Сграда Б, ет. 12. и могат да бъдат получени при поискване от всеки облигационер.

## 8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 8.1. КОНСУЛТАНТИ И ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ; НАЛИЧИЕ НА ДРУГА ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ РЕГИСТРИРАНИ ОДИТОРИ ИНФОРМАЦИЯ

В настоящия Документ за ценните книжа на „АЙ ТИ ЕФ Груп“ АД не са включени изявления, доклади или други експертни становища за предлаганите ценни книжа, освен тези на лицата, изготвили Проспекта. Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия.

В настоящия Документ за ценни книжа не е включена информация, която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, за която последните са изготвили доклад.

### 8.2. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предлаганите облигации нямат присвоен кредитен рейтинг.

### 8.3. ИНФОРМАЦИЯ С ПРЕПРАТКИ

В настоящия Документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2019г., заедно с Одиторски доклад към него и Доклад на Съвета на Директорите](http://www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/ITF-GFO-2019_2.pdf) (www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/ITF-GFO-2019\_2.pdf);
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2018г., заедно с Одиторски доклад към него и Доклад на Съвета на Директорите](http://www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/2018.pdf) (www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/2018.pdf);
- [Одитиран отчет на Дружеството към 31 декември 2017г., заедно с Одиторски доклад към него и Доклад на Съвета на Директорите](http://www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/Financial-statements-for-2017.pdf) (www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/Financial-statements-for-2017.pdf)
- [Актуален устав на Дружеството](http://www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/ITF_association_article.pdf) (www.itfgroupbg.com/wp-content/uploads/2020/04/ITF\_association\_article.pdf).

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Дружеството, съответно инвестиционен посредник „ЕЛАНА Трейдинг“ АД, с подписите си декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

ЗА „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД:



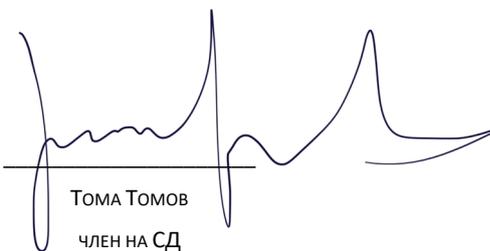
СВЕТОСЛАВ АНГЕЛОВ  
 Изпълнителен Директор



ФИЛИП ДОБРИНОВ  
 Изпълнителен Директор



ЮРИЙ АНГЕЛОВ  
 член на СД



ТОМА ТОМОВ  
 член на СД

ЗА „ЕЛАНА ТРЕЙДИНГ“ АД:



РАДОСЛАВА МАСЛАРСКА  
 ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



МОМЧИЛ ТИКОВ  
 Изпълнителен Директор