



---

# „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД

## ИНФОРМАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

по чл. 100б, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

---

### ОТНОСНО ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ИЗДАДЕНИ ОТ „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД ISIN код BG21000017198

Настоящият информационен документ е изготвен на основание чл. 100б, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“) и представя актуална информация относно параметрите на емисията корпоративни облигации с ISIN код BG21000017198 на „АЙ ТИ ЕФ ГРУП“ АД („Емитент“), с оглед извършване на промени в условията съгласно решение на Общото събрание на облигационерите на емисията, проведено на 19.02.2024 г. и решение на Общото събрание на акционерите на Емитента, проведено на 28.03.2024 г. Информационният документ няма за цел и не съдържа информация, насочена към предлагане финансови инструменти, издадени от Емитента, нито за допускане до търговия на регулиран пазар на такива финансови инструменти. Емисията е допусната до търговия на „Българска фондова борса“ АД с борсов код ITFA след потвърждаване на Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа съгласно Решение № 337-Е/19.05.2020 г. на Комисията за финансов надзор.

Настоящият информационен документ не представлява проспект нито базов проспект по смисъла на чл. 81 или чл. 86 от ЗППЦК или Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 7 ноември 2003 г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО. Поради това Информационният документ не съдържа цялата необходима информация във връзка със съставянето на проспект в съответствие със ЗППЦК, Директива 2003/71/ЕО и Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратки и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами.

**Дата: 03.04.2024 г.**

---

**АКТУАЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ ISIN BG2100017198**

<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, неконвентуруеми, 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 на годишна база
<b>Лихвени плащания</b>	Шестмесечни лихвени плащания
<b>Лихвена конвенция</b>	ISMA Actual/Actuals (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината)
<b>Конвенция за работните дни</b>	Ако лихвеното плащане се падне в неработен ден, плащането се извършва в първия работен ден следващ неработния ден
<b>Работен ден</b>	Ден, който е работен за „Централен депозитар“ АД и в който българските банки извършват плащания в лева и в чуждестранна валута
<b>Гратисен период за лихвата</b>	Няма
<b>Агент по плащанията</b>	Лихвените и главнични плащания ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД съгласно неговия Правилник и сключен договор с Емитента.
<b>Ex-Coupon ден</b>	3 /третия/ работен ден преди Датата на лихвено плащане
<b>Дати на предстоящите лихвени плащания</b>	15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г., 15.11.2026г.
<b>Изплащане на главницата. Предстоящи главнични плащания</b>	Главницата се изплаща на 10 /десет/ равни вноски от 500 000 лв. всяка една заедно с последните 10 /десет/ лихвени плащания. До датата на този документ са направени 4 (четири) главнични плащания. Остатъчна главнична стойност 3 000 000 (три милиона) лева. Предстоящи главнични плащания: 15.05.2024г., 15.11.2024г., 15.05.2025г., 15.11.2025г., 15.05.2026г. и 15.11.2026г.
<b>Обезпечение</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1) Първа по ред договорна ипотека върху 780,77/17474 идеални части от урегулиран поземлен имот XVII-2201, кв.63 по плана на местн. «Вилна зона Симеоново север», район Витоша, с адрес: гр. София, ул. "Симеоновско шосе" №102 В, ведно с изградената в имота жилищна сграда №32 със ЗП 163 кв. м. и РЗП 481,41 кв. м. Имотът е собственост на Светослав Юрий Ангелов – изпълнителен директор и основен акционер в „Ай Ти Еф Груп“ АД.</li><li>2) Първи по ред особен залог върху съвкупност от вземания по договори за заеми на физически и юридически лица. Общият размер на Пула от вземания към датата на вписването на залога в ЦРОЗ се изчислява на основата на размера на непогасените суми по договорите за заеми, 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;</li><li>3) Първи по ред залог на всички настоящи и бъдещи вземания по платежни сметки на „Ай Ти Еф Груп“ АД в „Изипей“ АД, както и всички останали настоящи и бъдещи вземания по настоящи и бъдещи платежни сметки на Емитента в платежни институции на територията на Република България.</li></ol>

	4) Валидна застрахователна полица за застраховане на сградите, предмет на обезпечението по т. 1) по-горе, на застрахователна стойност, не по-малка от посочената стойност за сградите съгласно актуалната пазарна оценка на Имота и покриваща най-малко рисковете, посочени в изречение б от настоящия параграф и по която ко-бенефициент на застрахователно обезщетение е Довереника – „Елана трейдинг“ АД.
<b>Довереник на облигационерите</b>	„ЕЛАНА трейдинг“ АД
<b>Опции за обратно изкупуване от страна на Облигационерите /Пут-опция/</b>	При Промяна в Контрола всеки облигационер има правото да поиска обратно изкупуване на дължаните от него книжа на цена равна на 100% от неамортизираната главница плюс натрупаната и неизплатена лихва към датата на сепълмент на Пут опцията /Пут опция „Контрол“/.
<b>Опция за обратно изкупуване от страна на Емитента /Кол опция/</b>	<p>Емитентът има право да изкупи обратно облигациите /Кол опция/ на следните фиксирани дати:</p> <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>Ковенанти</b>	<p>По време на живота на тази емисия облигации, Емитентът следва да спазва следните условия /освен ако Облигационерите не са решили друго чрез промяна в параметрите на емисията по законоустановения ред/, а именно:</p> <p><b>Общи условия:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Бизнес комбинации:</b> 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.</li> <li>2) <b>Прекратяване и ликвидация:</b> Емитентът няма право да прекратява дейността на Дружеството и да го ликвидира без преди това да е изплатил изцяло задълженията си по Облигационния заем.</li> <li>3) <b>Продажба на бизнеса:</b> 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 от настоящата емисия.</li> <li>4) <b>Поемане на нов дълг:</b> 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.</li> <li>5) <b>Cross Default:</b> 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.</li> <li>6) <b>Сделки със свързани лица:</b> Емитентът няма право да сключва, директно или индиректно, сделки с основните акционери и свързани с тях лица освен ако тези</li> </ol>

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, на което е взето решението и има промяна в контрола 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, описан в Проспекта за допускане до търговия на емисията.

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

*Финансови условия:*

- 1) **Максимално съотношение Пасиви към Активи:** Емитентът следва да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи /на база счетоводна стойност/ до падежа на облигациите от не повече от 80%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с тримесечна писмена справка, извлечена от

счетоводната си система с необходимата информация за изчисляване на съотношението, от която да е видно спазването на този ангажимент.

- 2) **Минимален коефициент на покритие на лихвите:** Емитентът следва да поддържа минимален коефициент на покритие на лихвите /съотношение на оперативната печалба, увеличена с размера на лихвите към лихвите/ до падежа на облигациите от не по-малко от 200%. Изпълнението на това задължение се удостоверява от Емитента с тримесечна писмена справка, извлечена от счетоводната си система с необходимата информация за изчисляване на съотношението, от която да е видно спазването на този ангажимент.
- 3) **Минимален размер на обезпечението:** Емитентът следва да поддържа коефициент размер на неамортизирания облигационния заем към стойността на обезпечението (LTV)  $\leq 80\%$  през целия срок на емисията. Съгласно чл. 100ж, ал. 2, т. 2 от ЗППЦК, при установяване на нарушение на този коефициент, Довереникът е длъжен да уведоми Емитента и да поиска от последния да допълни обезпечението. В този случай, Емитентът ще разполага с 30 дни да възстанови нивото на коефициента чрез предоставяне на допълнително обезпечение от същия вид, като първоначално допустимите обезпечения по емисията. За целите на изчисляване на коефициента минимален размер на обезпечението (LTV) следва да се използва последната изготвена актуална оценка на обезпечението.

**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 и условията за отчетност.

„**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.



Съгласно решение на Общото събрание на облигационерите (ОСО) на емисията, проведено на 19.02.2024г. и решение на Общото събрание на акционерите на Емитента, проведено на 28.03.2024 г. и в съответствие със заложените в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане и Проспекта за допускане на емисията до търговия изисквания за промени в условията на облигационната емисия са приети следните промени в условията на емисията:

1. Промяна на обезпечението по емисията облигации, като от него отпадне следният недвижим имот: офис №1, разположен на две нива в жилищна сграда в гр. София, район Лозенец, ул. "Света гора" №42, собственост на „ГЕО – ЕКСПОРТ – ИМПОРТ“ ЕООД;
2. Заличаване на договорната ипотека в полза на Довереника за обезпечаване вземанията на облигационерите върху описания в точка първа имот.

Във връзка с горепосочените промени в условията на облигационния заем и във връзка със гласуваното от ОСО овластяване, Довереникът „ЕЛАНА Трейдинг“ АД е предприел необходимите действия за заличаване на договорната ипотека на офис №1 и за сключване на необходимия анекс към договора за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите“. Договорната ипотека в полза на Довереника е заличена на 29.03.2024 г., а на същата дата е сключен и анекс към договора за изпълнение на функциите „Довереник на облигационерите“, в който са отразени настъпилите промени по отношение на обезпечението, приети от ОСО от 19.02.2024 г. и ОСА от 28.03.2024 г.



Погасителния план на емисията, включващ оставащите погашения по главницата и изчисления на лихвени плащания, калкулирани при купон 10%, е приложена в следващата таблица, като в погасителния план не са налице промени в сравнение с този, заложен в Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане, съответно одобрения Проспект за допускането ѝ до търговия.

*Таблица за предстоящите лихвени плащания за една облигация:*

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Сума на дължимата лихва (лв.)	Главнички погашения (лв.)	Главничен фактор	Непогасена главница (лв.)
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>524,452.43</b>	<b>3,000,000</b>		

На проведеното на 19.02.2024 г. ОСО, на което са гласувани посочените по-горе промени в условията по облигационната емисия, е взето и решение за изплащане на компенсация на облигационерите, в размер на 9 /девет/ лева на всяка държана облигация от настоящата облигационна емисия.

Правото да получат горепосочената компенсация имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като облигационери на 7-ия ден след деня на ОСО, на което е прието изплащането на горепосочената компенсация, тоест вписани като облигационери към 26 февруари 2024 г. Компенсацията се плаща еднократно заедно с първото лихвено плащане следващо датата на провеждане на ОСО, на което е приета промяната в условията на емисията, а именно на 15.05.2024 г.

**Изпълнителен директор на  
„Ай Ти Еф Груп“ АД:**

.....  
**Светослав Ангелов**

