

TEXIM BANK

Централно управление



ДО
Комисия за Финансов Надзор,
ул. „Будапеща“ № 16,
гр. София – 1000

КОПИЕ ДО
„Българска Фондова Борса“ АД,
ул. „Три уши“ № 6,
гр. София – 1301

Уважаеми дами и господа,

В качеството си на довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадени от „Тиз Инвест“ АД, представяме доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Приложение: Съгласно текста!

С Уважение:

Изпълнителен Директор:

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:

/И. Дончев/



Доклад
на „Тексим Банк“ АД
в качеството ѝ на Довереник на облигационерите
на „Тиз Инвест“ АД

ISIN код на емисията: BG2100008205

Борсов код на емисията: BSSA

Емитент: „Тиз Инвест“ АД

Период: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Тиз Инвест“ АД на 14.08.2020 г.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2025 г. „Тиз Инвест“ АД запазва предмета си на дейност: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

1.1 Анализ на активите на „Тиз Инвест“ АД

Към 31.03.2025 г. активите на „Тиз Инвест“ АД са в размер на 45 931 хил. лв., отбелязвайки ръст от 32.17 % спрямо четвъртото тримесечие на 2024 г.

Активи	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от активите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Дълготрайни материални активи	2	3	4443	-33.33%	0.00%
Инвестиционни имоти	5784	5784			
Вземания от свърз. предприятия	1320	1320	1320	0.00%	2.87%
Дългосрочни финансови активи	23072	13505	4214	70.84%	50.23%
Нетекущи активи	30 178	20 612	9 977	46.41%	65.70%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	3865	3874	9033	-0.23%	8.41%
Вземания от свързани предприятия	11424	10245	9613	11.51%	24.87%
Парични средства	10	10	11	0.00%	0.02%
Активи държани за продажба	443	0	201		0.96%
Материални запаси	11	11	997	0.00%	0.02%
Текущи активи	15 753	14 140	19 855	11.41%	34.30%
Общо активи	45 931	34 752	29 832	32.17%	100.00%

Нетекущите текущите активи отчитат ръст към края на месец март спрямо края на предходната година поради отчетените „дългосрочни финансови активи“ при нетекущите активи и „търговски и други вземания“ при текущите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите на „Тиз Инвест“ АД

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025	Q4 2024	Q3 2024	Q1 2025/ Q4 2024	% от СК и Пасивите към 31.03.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	13766	13766	13766	0.00%	29.97%
Неразпр. печалба/непокрита загуба	848	384	384	120.83%	1.85%
Финансов резултат от текущия период	60	464	56	-87.07%	0.13%
Резерви	586	586	586	0.00%	1.28%
Общо собствен капитал	15 260	15 200	14 792	0.39%	33.22%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по облигационни заеми	15664	15664	8664	0.00%	34.10%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	10757				
Нетекущи пасиви	26 421	15 664	8 664	68.67%	57.52%
Текущи					
З-ция по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	167				
Текуща част на задължения по облигационни заеми	308	106	143	190.57%	0.67%
Търговски и други задължения	210	1795	4866	-88.30%	0.46%
Задължения към свързани лица	3556	1983	1360	79.32%	7.74%
Задължения към персонала	9	4	7	125.00%	0.02%
Текущи пасиви	4 250	3 888	6 376	9.31%	9.25%
Общо пасиви	30 671	19 552	15 040	56.87%	66.78%
Общо собствен капитал и пасиви	45 931	34 752	29 832	32.17%	100.00%

Към 31.03.2025 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 32,17% спрямо 31.12.2024 г.

Собственият капитал е в размер на 15 260 хил. лв., ръст от 0,39% спрямо края на декември 2024 г., в основата на което е ръст на отчетената неразпределена печалба към 31.03.2025 г.

Нетекущите пасиви на емитента се увеличават към края на разглеждания период на годината спрямо декември 2025 г. поради отчетените 10 757 хил. лв. „задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции“, както и при текущите пасиви се отчита ръст от 9,31%, основно поради отчетените стойности на „задължения към свързани лица“.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q1 2025	Q1 2024	Q4 2024	Q4 2023	31.03.2025/ 31.03.2024
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	
Приходи от продажби	45	45	180	180	0.00%
Други приходи	25	15	300	80	66.67%
Приходи от дейността	70	60	480	260	16.67%
Разходи за материали	-29	-21	-90	-93	38.10%
Балансова с-ст на продадените активи	0		-23		
Разходи за амортизации	0	-31	-125	-126	-100.00%
Разходи за външни услуги	-80	-63	-347	-96	26.98%
Други разходи	-27	-35	-473	-49	-22.86%

Разходи за възнаграждения	-15	-3	-37	0	400.00%
Разходи за дейността	-151	-153	-1095	-364	-1.31%
Печалба от оперативна дейност	-81	-93	-615	-104	-12.90%
Финансови приходи	926	48	1898	562	1829.17%
Финансови разходи	-785	-137	-815	-222	472.99%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	60	-182	468	236	***
Икономия от/разходи за данъци върху печалбата				-24	
Печалба/(Загуба) за периода	60	-182	468	212	***
Общо всеобхватен доход за периода	60	-182	468	212	***

През първото тримесечие на 2024 г. отчетените приходи от дейността на „Тиз Инвест“ АД са в размер на 70 хил. лв. спрямо реализираните 60 хил. лв. година по-рано отбелязвайки ръст от 16,67%.

Разходите за дейността са в размер на 151 хил. лв. спрямо отчетените 153 хил. лв. година по-рано.

Реализиран е положителен резултат от финансова дейност в размер на 141 хил. лв. спрямо реализирания отрицателен в размер на 89 хил. лв. към края на съпоставимия период на миналата година, като дружеството реализира печалба в размер на 60 хил. лв. през първото тримесечие на 2025 г. спрямо отчетените година по-рано отрицателни 182 хил. лв.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Текуща ликвидност	3.7066	3.6368	3.1140
Бърза ликвидност	3.7066	3.6368	3.1140
Незабавна ликвидност	0.0024	0.0026	0.0017

През първото тримесечие на 2025 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на четвъртото тримесечие на 2024 г., като изключение прави показателят за незабавна ликвидност.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1'2025	Q4'2024	Q3'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.5752	0.4507	0.2904
Общ дълг/Активи	0.6678	0.5626	0.5042
Общ дълг/Собствен капитал	2.0099	1.2863	1.0168
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.0099	2.2863	2.0168

Към 31.03.2025 г. показателите за платежоспособност на емитента се влошават спрямо 31.12.2024 г.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по главницата и всички дължими лихви по облигационния заем, „Тиз Инвест“ АД е учредило в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на Довереник на облигационерите, първа по ред договорна ипотека върху следните имоти:

- недвижими имоти, находящи се в „Бизнес сграда“, изградена и покрита, съгласно Удостоверение № 19Ф-323/21.01.2019 г., издадено от община Пловдив, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.506.1324, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Пловдив, община Пловдив, област Пловдив, одобрени със Заповед РД-18-48/03.06.2009г. на изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес: град Пловдив, район Северен, булевард „Цар Борис III Обединител“ № 36, заедно със съответните им прилежащи идеални части от общите части на сградата и от поземления имот.

Освен това „Тиз Инвест“ АД е учредил и вписал в Централния регистър на особените залози (ЦРОЗ) по реда на Закона за особените залози първи по ред особен залог в полза на БАНКАТА, в качеството и на Довереник на облигационерите, върху всички свои настоящи и бъдещи вземания към „Сиенит Инвест“ АД с ЕИК 204703215, произтичащи от договор за предоставяне на временна финансова помощ от 14.08.2020г., сключен между емитента и „Сиенит Инвест“ АД.

На проведено на 20.12.2021 г. ОСО са взети решения за извършване на промени в обезпечението на облигационния заем описани в протокола на ОСО. На емитентът се дава възможност в случай на продажба на част от обезпечението (обособен обект) по облигационния заем, същата част да бъде заличена от обезпечението и да бъде заместена с парично обезпечение в съответен размер в полза на банката довереник по емисията. Изискването за поддържане на обезпечение в размер на 110% от остатъчната главница по емисията се запазва като постъпилата сума по специална сметка на Емитента в Банката довереник следва да бъде блокирана и заедно със стойността на оставащите имоти по обезпечението следва да обезпечава най-малко 110% от остатъчната главница по емисията. На датата на предстоящото най-близко лихвено плащане, с паричната сума блокирана по специалната сметка на Банката довереник следва да бъде извършено предсрочно частично погасяване на главницата по облигационния заем.

На проведено на 12.05.2023 г. Общо събрание на облигационерите е приета промяна на срока на погасяване на остатъчната главница от 14.08.2023 г. на 14.08.2025 г., съгласно погасителен план, подробно описан в Протокола и запазване на лихвения процент от 4.5 %. Всички останали параметри по емисията остават непроменени.

Емитентът се задължава към всеки момент за периода на емисията да поддържа ниво на обезпечение не по-малко от 110% от общата номинална остатъчна стойност на облигационния заем. Към 31.03.2025 г. нивото на обезпечение надхвърля 110%.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа облигационния заем има за цел набиране на средства, които ще бъдат предоставени на депозит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро на Сиенит Инвест АД, ЕИК 204703215.

Лихвата по настоящата облигационна емисия е фиксирана на 4,5% проста годишна лихва.

Облигационния заем е за период от 3 години с тримесечни купонни плащания, изчислени на база фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L (ISMA – Year, Actual/Actual).

Дължимите към края на разглежданото тримесечие лихвени плащания са извършени от емитентът „Тиз Инвест“ АД.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели на неконсолидирана основа до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи” от максимум 0,97. Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 0,67.

-- Коефициент на покритие на разходите за лихви, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с нетните разходи за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1.05. Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 1,08.

-- Коефициент „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайните активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви – минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 0.5. Към 31.03.2025 г. стойността на показателя е 3,71.

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

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

Изпълнителен Директор:

/М. Видолова/

Изпълнителен Директор:

/И. Дончев/

