



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: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 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 второто 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 30.06.2025 г. активите на „Тиз Инвест“ АД са в размер на 54 653 хил. лв., отбелязвайки ръст от 18.99 % спрямо първото тримесечие на 2025 г.

Активи	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025/ Q1 2025	% от активите към 30.06.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Нетекущи активи					
Дълготр. материални активи	1567	2	3	78250.00%	2.87%
Инвестиционни имоти	5784	5784	5784	0.00%	
Вземания от свърз. предприятия	1294	1320	1320	-1.97%	2.37%
Дългосрочни финансови активи	24830	23072	13505	7.62%	45.43%
Нетекущи активи	33 475	30 178	20 612	10.93%	61.25%
Текущи активи					
Търговски и други вземания	8912	3865	3874	130.58%	16.31%
Вземания от свързани предприятия	11011	11424	10245	-3.62%	20.15%
Парични средства	183	10	10	1730.00%	0.33%
Активи държани за продажба	1061	443	0	139.50%	1.94%
Материални запаси	11	11	11	0.00%	0.02%
Текущи активи	21 178	15 753	14 140	34.44%	38.75%
Общо активи	54 653	45 931	34 752	18.99%	100.00%

Нетекущите и текущите активи отчитат ръст към края на месец юни спрямо края на предходното тримесечие на 2025 г., като при текущите е основно поради отчетените „търговски и др. вземания“ на емитента.

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

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025	Q1 2025	Q4 2024	Q2 2025/ Q1 2025	% от СК и Пасивите към 30.06.2025 г.
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.		
Собствен капитал					
Акционерен капитал	13766	13766	13766	0.00%	25.19%
Неразпр. печалба/непокрита загуба	848	848	384	0.00%	1.55%
Финансов резултат от текущия период	976	60	464	1526.67%	1.79%
Резерви	586	586	586	0.00%	1.07%
Общо собствен капитал	16 176	15 260	15 200	6.00%	29.60%
Пасиви					
Нетекущи					
Задължения по облигационни заеми	15664	15664	15664	0.00%	28.66%
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	12071	10757		12.22%	
Нетекущи пасиви	27 735	26 421	15 664	4.97%	50.75%
Текущи					
Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	161	167		-3.59%	
Текуща част на задължения по облигационни заеми	96	308	106	-68.83%	0.18%
Търговски и други задължения	1028	210	1795	389.52%	1.88%
Задължения към свързани лица	9449	3556	1983	165.72%	17.29%
Задължения към персонала	8	9	4	-11.11%	0.01%
Текущи пасиви	10 742	4 250	3 888	152.75%	19.65%
Общо пасиви	38 477	30 671	19 552	25.45%	70.40%
Общо собствен капитал и пасиви	54 653	45 931	34 752	18.99%	100.00%

Към 30.06.2025 г. собственият капитал и пасивите на дружеството нарастват с 18,99% спрямо 31.03.2025 г.

Собственият капитал е в размер на 16 176 хил. лв., ръст от 6,00% спрямо края на март 2025 г., в основата на което е ръст на отчетеният финансов резултат към края на периода на второто тримесечие на 2025 г.

Нетекущите и текущите пасиви на емитента бележат ръст към края на юни 2025 г. спрямо 31.03.2025 г., като при текущите пасиви е поради отчетеният ръст на „задължения към свързани лица“ на емитента.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

	Q2 2025	Q2 2024	Q1 2025	Q1 2024	30.06.2025/ 30.06.2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	
Приходи от продажби	90	90	45	45	0.00%
Други приходи	58	148	25	15	-60.81%
Приходи от дейността	148	238	70	60	-37.82%
Разходи за материали	-44	-28	-29	-21	57.14%
Балансова стойност на продадените активи	0	-23	0		-100.00%
Разходи за амортизации	-1	-63	0	-31	-98.41%
Разходи за външни услуги	-192	-130	-80	-63	47.69%
Други разходи	-413	-40	-27	-35	932.50%
Разходи за възнаграждения	-30	-11	-15	-3	172.73%
Разходи за дейността	-680	-295	-151	-153	130.51%
Печалба от оперативна дейност	-532	-57	-81	-93	833.33%
Финансови приходи	3091	505	926	48	512.08%
Финансови разходи	-1583	-352	-785	-137	349.72%
Печалба/ (Загуба) преди данъци	976	96	60	-182	916.67%
Печалба/ (Загуба) за периода	976	96	60	-182	916.67%
Общо всеобхватен доход за периода	976	96	60	-182	916.67%

През второто тримесечие на 2025 г. отчетените приходи от дейността на „Тиз Инвест“ АД са в размер на 148 хил. лв. спрямо реализираните 238 хил. лв. година по-рано отбелязвайки спад от 37,82%.

Разходите за дейността са в размер на 680 хил. лв. спрямо отчетените 295 хил. лв. година по-рано.

Реализиран е положителен резултат от финансова дейност в размер на 1 508 хил. лв. спрямо реализирания в размер на 153 хил. лв. към края на съпоставимия период на миналата година, като дружеството реализира печалба в размер на 976 хил. лв. през второто тримесечие на 2025 г. спрямо отчетените година по-рано 96 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	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Текуща ликвидност	1.9715	3.7066	3.6368
Бърза ликвидност	1.9715	3.7066	3.6368
Незабавна ликвидност	0.0170	0.0024	0.0026

През второто тримесечие на 2025 г. разгледаните показатели за ликвидност на емитента се влошават спрямо края на първото тримесечие на 2025 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	Q2'2025	Q1'2025	Q4'2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.5075	0.5752	0.4507
Общ дълг/Активи	0.7040	0.6678	0.5626
Общ дълг/Собствен капитал	2.3786	2.0099	1.2863
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.3786	3.0099	2.2863

Към 30.06.2025 г. показателят „дългосрочен дълг/активи“ се подобрява, докато останалите разгледани показатели за платежоспособност бележат влошаване спрямо края на предходното тримесечие на годината.

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 извършвано 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 30.06.2025 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 0,70.

-- 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 1,62.

-- 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 30.06.2025 г. стойността на показателя е 1,97.

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/

