

**Междинен консолидиран доклад за дейността на
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за трето тримесечие на 2025 г.
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

Настоящият консолидиран междинен доклад за дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за третото тримесечие на 2025 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Групата от предприятия включва предприятието майка „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и неговите дъщерни дружества, както следва - Си Индъстриъл ЕООД, Интерпорто България ЕООД, Бенковски Инвестмънт ЕООД, Стряма Инвестмънт 2 ЕООД, което притежава 100% от Стряма Инвестмънт 1 ЕООД и Бенковски Пропъртис ЕООД, което притежава 100% от Бенковски Логистик, както и Институт по развитието АД, от което притежава 54.27%.

Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

1. Обща информация за Дружеството:

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е акционерно дружество, изцяло с българско участие. Регистрирано е в Търговския регистър на Агенцията по вписванията през 2017 г.

Седалището и адреса на управление на дружеството по регистрацията е гр.Пловдив, бул.Марица 154, секция А, ет. 9.

Дружеството е с вписан капитал 50 000 лв. разпределен в 5 000 акции с номинална стойност 10 лв.

На 06.07.2020 г. в търговския регистър е вписан нов акционер и дружеството се преобразува в акционерно дружество с акционери: Сиенит Инвест АД – 99,49% от капитала и Сиенит строителна група АД с 0,50% от капитала. Акционерният капитал е увеличен на 9877 хил.лв. с непарична вноска на самостоятелни обекти в „Бизнес сграда“, с административен адрес: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36.

На 08.12.2023г. с договор за покупко – продажба на акции Сиенит инвест АД продава своите акции 982 700 броя / 99.49 % на Пълдин Холдинг АД

През януари 2024 г. ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Интерпорто България ЕООД. В резултат на сделката е отчетена

отрицателна репутация от придобиване на дъщерно предприятие в размер на 854 хил. лв. Целта на придобиването е диверсификация на активите на дружеството.

Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

През Март 2024г. Пълдин Холдинг АД продава 197 540 броя от притежаваните от него акции от ТИЗ Инвест АД, което представлява 20% от капитала на ТИЗ Инвест АД.

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

През Юни 2024 Пълдин Холдинг АД продава 187 500 броя от притежаваните от него акции от ТИЗ Инвест АД, което представлява 19% от капитала на ТИЗ Инвест АД.

През Юли 2024 г. съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 212 500 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка. Капиталът се увеличава с 2 125 хил. лв. От 9 877 хил. лв. се увеличава на 12 002 хил. лв

През Август 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 176 362 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка. Капиталът се увеличава с 1 764 хил. лв. От 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв

През януари 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Пропъртис ЕООД.

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Дружеството – майка придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

На 10.07.2025 г. Дружеството – майка придобива 54,27 % от капитала на Институт по развитието АД.

Капиталът на ТИЗ Инвест АД към 30.09.2025 г. е в размер на 13 765 620 /тринадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди шестстотин и двадесет/ лева, разпределен в 1 376 562 /един милион триста седемдесет и шест хиляди

петстотин шестдесет и две/ обикновени, непривилегировани, поименни, безналични акции, с право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 10.00 лева всяка една.

Разпределението на акционерния/дружествения капитал на дружеството е както следва:

	30.09.2025	31.12.2024
Акционерен/Дружествен капитал	13 765 620	9 877 000
Брой акции/дялове (номинал 10 лев)	1 376 562	987 700
Общ брой на регистрираните акционери	16	2
в т.ч. юридически лица	13	2
физически лица	3	

Акционерната структура на Дружеството към 30 Септември 2025 г. и 31 Декември 2024 може да се анализира както следва:

Акционер	30.09.2025		31.12.2024	
	Брой акции	Акции %	Брой акции	Акции %
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	725 160	52,68
Веи инвест холдинг АД	337 500	24,52	247 500	17,98
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	97 540	07,09
Ви Си Инвестмънт Груп	70 136	05,10	100 136	07,27
Други ЮЛ	303 153	22,01	206 226	14,98
Други ФЛ	11 940	0,87	-	-
ОБЩО	1 376 562	100	1 376 562	100

Няма други юридически лица, които притежават пряко повече от 5% от правата на глас в Общото събрание на акционерите.

Притежателите на обикновени акции имат право на дивидент и да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на Общите събрания на дружеството. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Броят и номиналната стойност на записаните акции към края на отчетния период са съответно: 1 376 562 бр. по 10 лв. всяка.
Регистрираният капитал към 30.09.2025 г. е 13 765 620 лева, внесен изцяло.

Дружеството - майка има едностепенна система на управление. Към 30.09.2025г. Съвет на директорите е в състав:

Венцислава Благоева Алтънова	Член на СД
------------------------------	------------

Мирослав Росенов Георгиев

Член на СД

Емил Тодоров Янков

Председател на СД

Дружеството – майка се представлява и управлява от Емил Тодоров Янков.

Информация по реда на чл.187д и 247 от ТЗ.

През отчетния период в Дружеството не е извършвало изкупуване на собствени акции, няма прехвърляния на акции.

През периода 01.01.2025г – 30.09.2025 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали акции.

През отчетния период членовете на съвета на директорите :

-Са получавали възнаграждения в качеството на членове на СД

-Не са сключвали договори по реда на чл.240б от ТЗ

2. Преглед на дейността:

• Дружество-майка – ТИЗ ИНВЕСТ АД

ТИЗ Инвест АД има за предмет 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.

Дейността на Групата и предприятието-майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Към 30 септември 2025 г. Групата от предприятия включва предприятието майка „ТИЗ ИНВЕСТ" АД и неговите дъщерни дружества, както следва:

Име на дъщерното дружество	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв
	2025		2024	
Интерпорто България ЕООД**	-	-	100%	300
Си Индъстриъл ЕООД	100%	1 040	100%	1040
Бенковски Инвестмънт ЕООД *	-	-	100%	4000
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	100%	1 600	100%	1600
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	100%	473	100%	473
Бенковски Пропъртис ЕООД	100%	11 662	-	-
Бенковски Логистик ЕООД	100%	10	-	-
Институт по развитието АД	54,27%	431	-	-
Общо		15 216		7 413

- **Интерпорто България ЕООД**

През януари 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Интерпорто България ЕООД.

** Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

- **Си Индъстриъл ЕООД**

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

- **Бенковски Инвестмънт ЕООД**

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

*Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

- **Стряма Инвестмънт 2 ЕООД**

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

- **Стряма Инвестмънт 1 ЕООД**

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

- **Бенковски Пропъртис ЕООД**

През януари 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Пропъртис ЕООД.

- **Бенковски Логистик ЕООД**

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Дружеството – майка придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

- **Институт по развитието АД**

На 10.07.2025 г. Дружеството – майка придобива 54,27 % от капитала на Институт по развитието АД.

- **Фючър Кепитъл Холдинг АД – асоциирано дружество.**

Всички дъщерни дружества притежават недвижими имоти, като дейността им изцяло е свързана с управлението им.

3. Рискови фактори:

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството се изразяват, както следва:

- Фактори на финансовия риск - Дейността на дружеството е изложена на множество финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

- Пазарен риск –

а)Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики. Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, признати активи, пасиви и нетни инвестиции в чуждестранна дейност.

Ръководството приема и прилага мерки за избягване на негативни последици от промените във валутните курсове.

б) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цената на капиталовите ценни книжа, поради държаните от дружеството инвестиции, класифицирани в Отчет за финансовото състояние като „Други Дългосрочни активи“. Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките.

- Кредитен риск - Кредитния риск за Групата се ограничава до размера на балансовата стойност на финансовите активи, собственост на Групата, които са налични към датата на съставяне на финансовия отчет:

Групи финансови активи – балансови стойности:	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Нетекущи финансови активи	1 984	11 692
Финансови инструменти	596	-
Други текущи финансови активи	14 455	5 213
Търговски и други вземания	5 773	3 978
Текущи активи, свързани с данъци	868	8
Пари и парични еквиваленти	156	272
Балансова стойност	23 832	21 163

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен,

тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Съгласно МСФО 9 Групата редовно прави оценка на събираемостта на вземанията си. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. На този етап ръководството на Групата счита, че няма индикатори за начисляване на загуба от обезценка на вземанията си.

- Ликвиден риск - Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода. Групата държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 30 септември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Към 30.09.2025 година	Преносна (балансов а) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	23 829	24 305	24 305	-	-	-	24 305
Финансови активи по справедлива стойност	2 580	2 580	2 580	-	-	-	2 580
Други финансови активи по амортизируема стойност	6 345	6 821	6 821	-	-	-	6 821
Търговски и други вземания от трети лица	6 638	6 638	6 638	-	-	-	6 638
Финансови вземания от свързани лица	8 110	8 110	8 110	-	-	-	8 110
Парични средства и парични еквиваленти	156	156	156	-	-	-	156
Финансови пасиви	44 399	51 317	18 716	30 354	2 247	51 317	18 716
Други финансови пасиви – облигационен заем	16 017	18 563	4 748	11 568	2 247	18 563	4 748
Други финансови пасиви	21 517	25 889	7 103	18 786	-	25 889	7 103
Търговски и други задължения към трети лица	3 597	3 597	3 597	-	-	3 597	3597

Задължения към свързани лица	3 268	3 268	3 268		-	3 268	3268
Общо нетна ликвидна стойност	(20 570)	(27 012)	5 589	(30 354)	(2 247)	(27 012)	5 589

Към 31.12.2024 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години и	
Финансови активи	21 163	21 172	21 172	-	-	-	21 172
Финансови активи по справедлива стойност	11 692	11 692	11 692	-	-	-	11 692
Други финансови активи по амортизируема стойност	1 037	1 046	1 046	-	-	-	1 046
Търговски и други вземания от трети лица	3 996	3 996	3 996	-	-	-	3 996
Финансови вземания от свързани лица	4 166	4 166	4 166	-	-	-	4 166
Парични средства и парични еквиваленти	272	272	272	-	-	-	272
Финансови пасиви	27 552	31 861	12 557	15 524	3 780	-	31 861
Други финансови пасиви – облигационен заем	15 770	20 079	4753	11 546	3 780	-	20 079
Банков заем	3 698	3 698	-	3 698	-	-	3 698
Други финансови пасиви	4 513	4 513	4 233	280	-	-	4 513
Търговски и други задължения към трети лица	565	565	565	-	-	-	575
Задължения към свързани лица	3 006	3 006	3 006	-	-	-	3 006
Общо нетна ликвидна стойност	(6 389)	(10 689)	8 615	(15 524)	(3 780)	-	(10 689)

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и

търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

- Лихвен риск - Групата няма съществени експозиции на лихвен риск, доколкото финансовите активи и пасиви, отчитани по амортизируема стойност са договорени в условията на фиксирани лихвени нива.

Главницата и лихвата по съществуващите заеми и кредити са редовно обслужвани. Поради тези факти дружеството не е изложено на лихвен риск.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток.

Тези събития се очаква да окажат влияние върху дейността на предприятия от различни индустрии. Дружеството няма преки експозиции (напр., сделки, салда, ангажименти) към свързани лица и/или към ключови клиенти, доставчици или банки от тези държави. Ефектите от горните събития могат да окажат влияние върху цялостните макроикономически условия в страната и в Европа, както и в по-дългосрочен план върху търговските обороти, паричните потоци и рентабилността.

Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет не може да се даде точна оценка за ефекти върху икономиката на България и в частност върху Дружеството.

Към 30 септември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети. Въпросите, свързани с климата не са оказали пряко влияние на инвестиционната дейност, като извършване на инвестиции в дъщерни предприятия или покупката на финансови активи.

4. Анализ на дейността и финансовите резултати:

<i>BGN Хиляди (000's)</i>		
Печалба или загуба	Текуща година 2025	Предходна година 2024
ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		
Приходи	275	190
Други приходи	76	920
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	1	7
Използвани суровини, материали и консумативи	(63)	(61)
Разходи по услуги	(679)	(1 089)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	(153)	(66)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	(163)	(121)
Други разходи	(137)	(87)
Печалба (загуба) от оперативните дейности		
Финансови приходи	3 278	478
Финансови разходи	(2 964)	(600)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия,	1 808	10 200

съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия

Печалба (загуба) преди данъчно облагане

Приходи (разходи) от (за) данъци

Печалба (загуба) от продължаващи дейности

ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)

Печалба (загуба), полагаща се на / относима към

Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка

Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия

Нетна печалба на акция

1 279

9 771

1 279

9 771

1 292

9 771

(13)

-

0,93 (BGN)

9,89 (BGN)

Към 30.09.2025 г. печалбата от на групата е в размер на **1 279 хил.лв.**

На 14 август 2020 г. Дружеството - майка издава облигации с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или левова равностойност 8 801 235 лв. Облигационният заем е разпределен в 4 500 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 14.08.2023 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 3 месечен период, считано от 14.11.2020 г. Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Дружеството - майка е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството - майка от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на изготвяне на междинния финансов отчет облигационната емисия е напълно издължена.

На 21 Септември 2023 г. Дружеството - майка издава облигации с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или левова равностойност 1 955 830 лв. Облигационният заем е разпределен в 1000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 21.09.2026 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период. През м. Август 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 1 763 620.00 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 176 362 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100027239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 28.12.2023 Дружеството - майка издава облигации с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството - майка дължи

купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 4,00 % /четири процента/, но не по-малко от 6,00 % /шест процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация. През м. Юли 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 2 125 000 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 212 500 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 250 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100046239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 20.05.2024 Дружеството – майка издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

На 26.11.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общия размер на заема е 7 000 000 лева. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7,00% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Дъщерното дружество Си Индъстриъл ЕООД сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 4 629 хил. лв. По този заем Групата дължи лихва в размер на стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД плюс надбавка от 2.5%, но не по – малко от 4.40% при конвенция Actual/360 дни. Към датата на подписване на договора стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД е 1.90%. Срока на договора е 04.09.2034 г.

Дъщерното дружество Стряма инвестмънт 2 ЕООД има отпуснати два броя кредити, на които е учредило договорни ипотекки, като ТИЗ Инвест АД е солидарен и ипотеккиран длъжник.

Дружеството майка е сключило договор за търговски кредит в размер на 5 500 хил. евро (10 757 хил. лв.). Срока на договора е две години при лихва 18%.

През периода дружеството майка има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera100m3/h с мощност 500 kWh. Сумата на договора е 800 хил. евро. Срока на договора е 36 месеца считано от 30.06.25 г. Лихвата се изчислява като базовия лихвен процент - 3M Euribor, Но не – по малко от 2.324% пллюс надбвкка от 4.176%

Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Нетекуща част на облигационен заем, в т.ч.	15 664	15 664
Главници	15 664	15 664
Нетекуща част на банков заем, в т.ч.	4 941	3 698
Главници	4 941	3 698
Нетекуща част на финансов лизинг, в т.ч.	1 071	-
Главници	1 071	
Нетекуща част на търговски заеми, в т.ч.	10 757	280
Главници	10 757	
Общо	32 433	19 642

Текущи финансови пасиви

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Текуща част на облигационен заем, в т.ч.	353	71
Лихви	353	71
Текуща част на банков заем, в т.ч.	221	-
Главници	221	
Текуща част на финансов лизинг, в т.ч.	177	-
Главници	177	-
Текущи търговски заеми, в т.ч.	7 618	-
Главници, в т.ч.	7 588	-
Към свързани лица	3 250	-
Лихви, в т.ч.	30	-
Към свързани лица	18	-
Общо	8 369	71

Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата

са описани промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	Към 31.12.2024	Парични изменения	Начислени лихви	Към 30.09.2025
Облигационен заем	15 770	(466)	713	16 017
Банков заем	3 698	1 328	136	5 162
Лизинг	-	1 227	21	1 248
Други заеми	4 513	9 468	1 126	15 107
Общо	23 981	10 330	1 975	36 286

5. Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен междинният финансов отчет:

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2025 г.:

Стратегия за пазарно развитие:

Чрез средствата от конвертируемите облигации, както и чрез бъдещи увеличения на капитала ще бъде финансирана инвестиционната програма на компанията - финансиране покупката на атрактивни имоти с потенциал и последващата им пазарна реализация - развитие на проекти, отдаване под наем и продажба, която ще генерира съществен ръст на нетните активи на дружеството, позволяващо реализирането на значителна текуща доходност от евентуална конверсия от инвеститорите на притежаваните от тях облигации.

Със средствата от издадените конвертируеми облигационни заеми са предоставени аванси използвани съгласно инвестиционната програма на дружеството:

☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;

☐ Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:

☐ индустриални сгради и складове;

☐ административни центрове;

ТИЗ Инвест АД е инвестирало средствата набрани чрез облигационните заеми в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални сгради и последващата им пазарна реализация- развитие, отдаване под наем и продажба. За целта са предприети действия по окрупняване на имотите , промяна на предназначението им, проектиране съгласно бъдещите инвестиционни намерения на клиентите, както и последваща реализация на строителство и развитие спрямо актуалното търсене на етап издадено разрешение за строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем.

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са :

- да осигури способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и
- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

Дружеството управлява структурата на капитала и извършва необходимите корекции в нея в съответствие с промените в икономическата обстановка и характеристиките на риска на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството се придържа към общоприетите за отрасъла норми на съотношение нетен дълг към капитал. Нетният дълг се изчислява като общ дълг минус парите и паричните еквиваленти.

През 2025 година стратегията на Групата е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

Към 30.09.2025 г. и към 31.12.2024 г. Ръководството на ТИЗ Инвест АД, гр. Пловдив ще продължи да осъществява основната дейност, като счита, че има достатъчно свободни средства, които смята да инвестира в закупуването на участия в предприятия, действащи в индустриалната зона на гр. Пловдив. В съответствие с дейността на групата стратегията на ТИЗ Инвест АД ще бъде насочена в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални зони и последващата им пазарна реализация – развитие, отдаване под наем и продажба.

7. Други:

Съветът на директорите декларира, че:

Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет.

Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет.

Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет.

Няма реализирани загуби от задължения свързани с продажби и покупки, като всички вземания и задължения са текущи.

Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искиове или тежести върху имуществото.

Всички задължения и вземания са оповестени в приложението към годишния счетоводен отчет и са текущи.

Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване, не са настъпили.

Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност.

Няма разпределени дивиденди през текущия период.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и няма затруднения при обслужване на задълженията си.

Ръководството на дружеството има формулирани намерения за 2025 и следващите години, а именно да бъдат продадени и/или отдадени под наем всички самостоятелни обекти в притежаваната бизнес сграда.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление в дружеството, както и в управителния орган.

През отчетния период са изплащани възнаграждения на ръководството. в качеството на членове на СД

На дружеството не са известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял от капитала от настоящите собственици.

Няма заведени съдебни дела от и срещу дружеството.

На 02.06.2025 г. Дружеството има назначен нов Директор за връзки с инвеститорите – Нели Илиева Кръстева-Кьосева. Информацията за новия Директор за връзки с инвеститорите е подадена към ЦД, БФБ, КФН, обществеността, както е и обявена на сайта на Дружеството.

Гр. София
01.12.2025 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)