

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
към индивидуалния отчет на ТИЗ Инвест АД
към 31 Декември 2025г.

1. Информация за промените в счетоводната политика на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД („Дружеството”, „Емитента”) през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

Всяка промяна в счетоводната политика на „ТИЗ Инвест” АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на Дружеството за съответното тримесечие.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните Стандарти за Финансово Отчитане (МСФО), приети от Борда по Международни Счетоводни Стандарти (БМСС), и разясненията, публикувани от Комитета за разяснения на МСФО към БМСС.

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

„ТИЗ Инвест” АД принадлежи към икономическата група на „Пълдин холдинг“ АД, ЕИК 115237248.

Към 31.12.2025 г. дружеството отчита инвестиции в дъщерни предприятия:

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 100% дялове
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД - 100% дялове
БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД – 100% дялове
ИСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД – 54,27% акции
ЕКСПО ПАРК ЕАД – 100% акции

3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

През отчетния период ТИЗ Инвест АД притежава дружествени инвестиции в следните дружества:

Инвестиции в дъщерни предприятия:
СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 1 040 хил. лева – 100%
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 473 хил. лева – 100%
БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД – 10 757 хил. лева – 100%
ИИИСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД – 431 хил. лева – 54,27%
ЕКСПО ПАРК ЕАД – 50 хил. лева – 100%

Инвестиции в асоциирани предприятия:
СЪСТЕЙНАБЪЛ ЕНЕРДЖИ ФЪНД АД – 7 191 хил. лева – 29,36%

Финансови активи държани за продажба
ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД на стойност 6 229 хил. лева -100%
ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД на стойност 19 712 хил. лева – 19,95%

Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от дяловете от капитала на Интерпорто България ЕООД. В резултат на това инвестицията е рекласифицирана като Финансови активи държани за продажба.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Няма становище на управителния орган и Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия период.

5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.

Капиталът на ТИЗ Инвест АД към 31.12.2025 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:

	31.12.2025	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	18	2
в т.ч. юридически лица	15	2
физически лица	3	
Брой акции/дялове, притежавани от юридически лица	99%	100%
<i>% на участие на юридически лица</i>		

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

Акционери, притежаващи акции над 5% към 31.12.2025г.	Брой акции/Дялове	% от капитала
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24,52%
Пълдин Холдинг АД	653 833	47,50%

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 31.12.2025 г. е 13 765 620 лева, внесен изцяло.

6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

През отчетния период 01.01.2025 – 31.12.2025 г. няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

На 14 август 2020 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или легова 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 е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на текущия отчет Дружеството няма

непогасени лихвени плащания. Към настоящия момент предсрочно е погасена главница в размер на 4 997 146 лв. (2 555 000 EUR). Облигацията е изцяло погасена.

На 21 Септември 2023 г. дружеството издава облигации с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или легова 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.

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

На 20.05.2024 Дружеството 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.

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.

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 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); На 09.01.2025 на дружеството е отпуснат кредит на стойност 5 500 000.00 евро с падеж 31.07.2026 г. По него дружеството дължи лихвени плащания всеки месец при лихвен процент 18.00%.

Към 31.12.2025 г. свързаните с Дружеството лица включват :

<i>Наименование на дружеството</i>	<i>Тип взаимоотношение</i>
Пълдин холдинг АД	собственик на акции
Ви Си Инвестмънт груп АД	собственик на акции
ВЕИ ИНВИСТ ХОЛДИНГ АД	собственик на акции
СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД	дъщерно дружество
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД	дъщерно дружество
БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД	дъщерно дружество
ИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД	дъщерно дружество
СЪСТЕЙНАБЪЛ ЕНЕРДЖИ ФЪНД АД	асоциирано дружество

Към 31.12.2025 и 2024 година Дружеството е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
Вземания		
Сделки със собственици		
Предоставени заеми	4 842	4 195
Възстановени предоставени заеми	(2 963)	(99)
Предоставени аванси	-	-
Начислени лихви по предоставени заеми	257	70
Платени лихви по предоставени заеми	(306)	
Надвнесена сума	(1 263)	
Сделки с други свързани предприятия		
Предоставени заеми	2 767	10 755
Възстановени предоставени заеми	(2 523)	(8 497)
Начислени лихви по предоставени заеми	460	453
Платени лихви по предоставени заеми	(60)	(117)
Предоставени аванси		-
Предоставени аванси на подотчетни лица		52
Възстановени аванси на подотчетни лица		(61)
Вземания от клиенти и доставчици		1 880
Лихви по цесия	363	-
Цесии	3 508	
Погасени лихви по цесии	(19)	
Погасени цесии	(3 274)	
Увеличение на капитала	4 695	
Вписано увеличение на капитала	(4 245)	
Задължения		
Сделки със собственици		
Задължения към клиенти и доставчици	-	-
Получени заеми	8 101	4 459
Върнати получени заеми	(7 129)	(3 548)
Начислени лихви по получени заеми	195	48
Платени лихви по получени заеми	(189)	(36)

Сделки с други свързани предприятия

Получени заеми	3 185	-
Платени заеми	(1 783)	-
Начислени лихви по получени заеми	55	1
Платени лихви по получени заеми	(32)	-
Споразумение	1 252	

Сделките между свързаните лица са сключени при условия, които не се различават съществено от тези между несвързаните лица.

Към 31 Декември 2025 вземанията и задълженията със свързаните лица са :

Вид	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
Нетекущи вземания		
<i>Дъщерни дружества</i>		
- Предоставен дългосрочен заем	1 320	1 320
Общо нетекущи вземания	1 320	1 320
Текущи вземания		
<i>Собственици</i>		
- Предоставен краткосрочен заем	4 712	4 096
- Вземания по лихви	18	67
<i>Дъщерни дружества</i>		
- Предоставени аванси на подотчетни лица	-	1 000
- Вземания по лихви	736	336
- Предоставен заем	4 964	4 746
- Увеличение на капитала	450	-
- Вземания по цесии	234	-
- Лихви по цесии	344	-
<i>Други свързани лица</i>		
- Предоставен краткосрочен заем	26	-
- Лихви по предоставени заеми	-	-
Общо текущи вземания	11 484	10 245
Общо вземания от свързани лица	12 804	11 565
Текущи задължения към:		
<i>Собственици</i>		
- Предоставен заем	938	1 910

-	Задължения по лихви	15	9
<i>Дъщерни дружества</i>			
	Предоставен заем	2 717	-
	Задължения по лихви	24	-
<i>Други свързани лица</i>			
	Предоставен заем	-	63
	Задължения по лихви	-	1
	Общо текущи задължения	3 694	1 983
	Общо задължения към свързани лица	3 694	1 983

Разчетите със свързаните лица в горната таблица са представени разгърнато и включват всички аспекти на разчетните взаимоотношения с Дружеството към 31.12.2025 и 2024 г.

Гр. София
29.01.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)