

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

Настоящият междинен доклад за дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за четвъртото 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.

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 регистрация 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 6.07.2020 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

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 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

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%
% на участие на юридически лица		

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2025 Съветът на директорите е в състав:

Венцислава Благоева Алтънова	Член на СД
Мирослав Росенов Георгиев	Член на СД
Емил Тодоров Янков	Председател на СД

Дружеството 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.

През последната една година 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:

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.

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%

ИИНСТИТУТ 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.

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:

3.1. Пазарен риск

Пазарен риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействие на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и валутните курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми инструменти–акции, борсово търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и други. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Дружеството и не може да бъде диверсифициран. В условията на война Русия - Украйна, съпроводени с набираща скорост значителна по размерите си световна икономическа криза, пазарите на финансови инструменти, суровини, енергоносители и други регистрират значителни спадове. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на дейността на Дружеството с очакваната динамика на тази среда.

3.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева.

3.3. Лихвен риск

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

3.4. Ценови риск

С цел управление на ценовия риск, дружеството заявява доставката на необходимите материали предварително и по тримесечия, договаря цените на тези услуги, за които това е възможно и съответно сключва договори за цялата финансова година.

3.5. Кредитен риск

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.

Дружеството 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 Дружеството обезценява всичките си вземания по опростен метод на изчисляване на обезценка като признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

3.6. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода. Дружеството 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 31.12.2025 г. Дружеството не е идентифицирало 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:

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31 декември 2025 година

	31.12.2025 BGN'000	31.12.2024 BGN'000
Приходи от продажби	151	180
Други приходи	4 222	300
Разходи за материали	(87)	(90)
Разходи за външни услуги	(754)	(347)
Разходи за амортизация	(235)	(125)
Разходи за възнаграждения	(101)	(35)
Разходи за осигуровки	(7)	(2)
Балансова стойност на продадените активи	(4 470)	(23)

Други разходи	(191)	(473)
Финансови приходи	6 994	1 898
Финансови разходи	(4 664)	(815)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	858	468
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата		
Печалба/(загуба) за периода	858	468
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	858	468
Доход на акция	0.62 лв	

Към 31.12.2025 г. печалбата от на Дружеството бележи ръст спрямо изминалия отчетен период.

Разходите за лихви към 31.12.2025 година в размер на 4 309 хил. лв. представляват: лихви по сключени облигационни, търговски заеми и заеми от финансови институции (към 31.12.2024 г. – 796 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2025 година в размер на 1 135 хил. лв. представляват: лихви по предоставени заеми (към 31.12.2024 г. – 780 хил. лв.).

Към 31.12.2025 година Дружеството реализира счетоводна печалба в размер на 316 хил. лв.

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). Към настоящия момент облигационната емисия 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. През м. Август 2024г съвета на директорите взима 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 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. През м. Юли 2024г съвета на директорите взима 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 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); 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%.

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

Вид	Към	Към
	31.12.2025	31.12.2024
Текуща част на финансов пасив по облигационен заем – главница и лихви	124	106
Нетекуща част на финансов пасив по облигационен заем	11 889	15 664
Общо	12 013	15 770

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 Дружеството като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	Към 31.12.2024	Парични изменения	Начислени лихви	Към 31.12.2025
Облигационен заем	15 770	(4 657)	900	12 013
Финансов лизинг	-	1 073	40	1 113
Дългосрочен Заем	-	8 624	1 782	10 406
Овърдрафт	-	3 908	1	3 909
Краткосрочни заеми	1 074	20 905	481	22 460
Общо	16 844	29 853	3 204	49 901

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	-
- Други свързани лица		
- 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:		
Собственици		
- Предоставен заем	938	1 910
- Задължения по лихви	15	9
Дъщерни дружества		
Предоставен заем	2 717	-
Задължения по лихви	24	-
Други свързани лица		
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.

Към 31 Декември 2024 дружеството има резерв от емисия на акции в размер на 586 хил. лв.

През отчетния период дружеството сключва договор за финансов лизинг за покупка на ДМА: Модулна система за производство на водород. Срока на договора е до 01.07.2028 г. Отпуснатата сума е в размер на 800 хил. EUR при лихвен % 3 месечен EURIBOR плюс надбавка 2,324%

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%.

През отчетния период дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 1 471 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

Натрупания финансов резултат може да бъде представен по следния начин:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Финансов резултат в началото на периода	848	384
Текущ финансов резултат	858	464
Финансов резултат в края на периода	1 706	848

Неразпределена печалба от минали години към 31.12.2025 – 848 хил. лв.
Общият размер на собствения капитал към 31.12.2025 г. е в размер на 16 058 хил.лв.

Войната Украйна-Русия не е оказала влияние върху дейността на дружеството и реализираните приходи за текущия период.

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

Няма събития, случили се след датата на отчета за финансовото състояние, които да имат материален ефект върху финансовите отчети и да изискват оповестяване.

6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026 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 Дружеството 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.

Към 31.12.2025 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

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 иски 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 2026 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.

Гр. София
29.01.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)