

Информация по Приложение №4 от Наредба №2

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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, непривилегирани, 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 капитал (BGN'000)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери	18	15
в т.ч. юридически лица	15	15
физически лица	3	-
Брой акции, притежавани от юридически лица	1 364 622	1 376 562
% на участие на юридически лица	99,13	100
Брой акции/дялове, притежавани от физическите лица	0,87	-
% на участие на физически лица	-	-

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

Акционери	бр. акции	%
1. Пълдин Холдинг АД	653 833	47,50%
2. ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24,52%
3. Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	5,10%
4. други ЮЛ	303 153	22,02%
5. ФЛ	11 940	0,86
Общо	13 376 562	100,00

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.

През последният отчетният период са настъпили следните промени в собствеността и капитала на дружеството:

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

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, Институт по развитието АД, от което притежава 54.27%, както и Експо Парк ЕАД от което притежава 100%.

** 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.

През ноември 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от акциите на дружеството Експо Парк ЕАД.

2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност.

Няма открито производство по несъстоятелност за Дружеството или за неговите дъщерни дружества.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

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 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 (матуритет) 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 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 (матуритет) 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. Общият 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 Стряма инвестмънт 2 ЕООД има отпуснати два броя кредити, на които е учредило договорни ипотечи, като ТИЗ Инвест АД е солидарен и ипотечен длъжник. Заемите за два – краткосрочен банков заем в размер на 221 хил.лв. и дългосрочен банков заем в размер на 1 243 хил.лв.

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 Hydrogeneral100m³/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 надбвка от 4.176%.

През 2025 г. дъщерното дружество Тракия Силикън Валеј АД (старо име Институт по развитието АД) сключва договор за банков кредит в размер на 937 хил. евро. Срока на договора е 10 години при годишна лихва – променлив Базов лихвен процент в евро пллюс надбавка от 0,3 пункта. В толза на банката има вписана договорна ипотека върху недвижим имот.

Дъщерното дружество Екзо Парк ЕАД има дългосрочни задължение по договори за цесия в размер на 9 567 хил.лв., съгласно получено уведомление през 2025 г.

Дружеството майка сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Срока на договор е 20.11.2026 г. Заемът е отпуснат при годишна лихва в размер на 4,10%.

4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „ТИЗ Инвест” АД или негово дъщерно дружество.

5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.

След проведено Годишно общо събрание на акционерите на 30.06.2025 г. е избрано дружество Грант Торнтон" ООД (България), сертификат номер НУ09 / 4043, за регистриран одитор на дружеството за финансовата 2025 г.

6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на „ТИЗ Инвест” АД.

7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

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

8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Печалба или загуба	BGN Хиляди (000's)	
	Текуща година 2025	Предходна година 2024
ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		
Приходи	335	278
Други приходи	158	1 053
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	(95)	7
Други печалби (загуби)	156	(241)
Използвани суровини, материали и консумативи	(87)	(95)
Разходи по услуги	(936)	(1 331)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	(225)	(101)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	(295)	(174)
Други разходи	(230)	(170)
Печалба (загуба) от оперативните дейности	(1 219)	(774)
Финансови приходи	8 512	1 504
Финансови разходи	(4 884)	(967)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия	4 652	11 211

Печалба (загуба) преди данъчно облагане	7 061	10 974
Приходи (разходи) от (за) данъци	3	
Печалба (загуба) от продължаваци дейности	7 064	10 974
ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		
Печалба (загуба), полагаща се на / относима към	7 064	10 974
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка	7 088	10 974
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия	(24)	-
Нетна печалба на акция	5,13 (BGN)	7,97 (BGN)

 Емил Янков
 (Изпълнителен Директор)