

**Междинен доклад за дейността на
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за първото тримесечие на 2026 г.
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК**

Настоящият междинен доклад за дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за първото тримесечие на 2026 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 31.03.2026 г. е в размер на 7 034 231.82 евро /седем милиона тридесет и четири хиляди двеста тридесет и едно евро и осемдесет и два евро-цента/, 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 5.11 евро всяка една.

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

	2026	2025
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 376 562	1 376 562
Брой издадени и напълно платени акции	1 376 562	1 376 562
Общ брой акции към 31 март	1 376 562	1 376 562

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 март	31 март	31	31
	2026	2026	декември	декември
	Брой	%	Брой	%
	акции		акции	
Пълдин холдинг АД	653 833	47.50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24.52	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	05.10	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	303 153	22.01	303 153	22.01
Други ФЛ	11 940	0.87	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.03.2026 г. 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 – 532 хил. евро – 100%
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 242 хил. евро – 100%
ЕКСПО ПАРК ЕАД – 26 хил. евро – 100%
Агрикълчър Инвест АД – 51 хил. евро – 80%
Агрима АС ЕООД – 535 хил. евро – 100%

Инвестиции в асоциирани предприятия:

Тракия Силикън Валеј АД – 450 хил. евро – 48.79%

През 2026 г. инвестицията в Бенковски Пропъртис ЕАД е рекласифицирана от инвестиция в дъщерни предприятия във финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, поради подписан предварителен договор за продажбата ѝ.

През 2025 г. инвестицията в Интерпорто ЕООД е рекласифицирана от инвестиция в дъщерни предприятия във финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата, поради подписан предварителен договор за продажбата ѝ.

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

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

3.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в евро. Чуждестранните трансакции на Дружеството, не излагат Дружеството на валутен риск.

3.3. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 март 2026 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по единия от облигационните заеми, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 0.37% (за 2025 г.: +/- 0,37%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 март 2026 г.	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR) в евро	(9)	9	(9)	9

31 декември 2025 г.	<u>Нетен финансов резултат</u>		<u>Собствен капитал</u>	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR) в евро	(9)	9	(9)	9

3.4. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани облигации и участието му в дружества, нетъргувани на борсата (вж. Пояснение 37).

Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружества нетъргувани на борсата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето.

Средната променливост на пазарната цена на необезпечените облигации за 2026 г. е 0 % (2025 г.: 0%). В случай че пазарната цена бъде повишена или намалена в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще се повишат или намалят с 0 евро.

3.5. Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства, инвестиции в облигации и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
<i>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</i>		
Предоставени заеми	4 050	3 847
Търговски и други вземания	3 273	3 276
Вземания от свързани лица	7 557	6 635
Пари и парични еквиваленти	5	7
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата</i>		
Дългови инструменти	-	13 684
Капиталови инструменти	13 566	167
Балансова стойност	28 451	27 609

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или финансови отчети на клиентите и другите контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели,

ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка е призната в размер на 164 хил. евро. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1
	хил. евро
Предоставени кредити	4 204
Очаквани кредитни загуби	(154)
Търговски вземания	3 273
Очаквани кредитни загуби	-
Вземания от свързани лица	8 432
Очаквани кредитни загуби	(210)
Пари и парични еквиваленти	5
Очаквани кредитни загуби	-
	<hr/> 15 550 <hr/>

Дружеството прилага опростения модел на МСФО 9 за признаване на очакваните кредитни загуби за целия срок на актива за всички търговски вземания, тъй като те нямат съществен финансов компонент.

При определянето на размера на очакваните кредитни загуби търговските вземания са оценени на колективна основа, тъй като притежават сходни характеристики на кредитния риск. Те са групирани според броя на изминалите изтеклите дни.

Очакваните нива на загуби се основават на профила на постъпленията от продажби през последните 48 месеца преди 31 март 2026 г. и 31 декември 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби през този период. Историческите проценти се коригират, за да отразят текущите и перспективни макроикономически фактори, влияещи върху способността на клиента да уреди непогасената сума. Въпреки това предвид краткия период, изложен на кредитен риск, въздействието на тези макроикономически фактори не се счита за значително през отчетния период.

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на 360 дни от датата на фактурата и невъзможност на Дружеството да договори алтернативно споразумение за плащане, наред с други, се считат за индикатори за липса на разумно очакване за възстановяване.

Движението на очакваните кредитни загуби за финансовите активи на Дружеството за 2026 г. и 2025 г. е представено, както следва:

2026 2025

	ил. евро	хил. евро
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	207	-
Начислени през периода	165	207
Възстановени обезценки	(8)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 декември	<u>364</u>	<u>207</u>

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 брой и публично търгувани ценни книжа, 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 март 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 март 2026 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	Над 1 година	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	
Заеми	66	67	6 079	
Търговски и други задължения	3	5 321	-	
Лизингови задължения	109	110	294	
Задължения към свързани предприятия	-	3 786	-	
Общо	178	9 284	6 373	

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	Над 1 година	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	

Заеми	108	18 947	6 468
Търговски и други задължения	13	3 886	-
Лизингови задължения	107	107	354
Задължения към свързани предприятия	-	1 893	-
Общо	228	24 833	6 822

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.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството 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. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

4. Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от наеми	-	23
Други приходи	1	13
Приходи от промяна на справедливите стойности на инвестиционни имоти (Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи		-
Разходи за материали	-	(15)
Разходи за външни услуги	(74)	(41)
Разходи за персонала	(14)	(8)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(60)	-
Разходи за обезценка на финансови активи	(156)	-
Други разходи	(97)	(14)
Загуба от оперативна дейност	(400)	(42)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	3 097	321
Финансови приходи	197	153
Финансови разходи	(1 318)	(401)
Печалба преди данъци	1 576	31
Разходи за данък върху дохода	-	-
Печалба за годината	1 576	31
Общо всеобхватен доход за годината	1 576	31

Изменение от превалутиране на капитал	4	-
Общо резултат	1 580	31

Доход на акция	евро	евро
Основен доход на акция	1.148	0.023

Към 31.03.2026 г. печалбата от на Дружеството бележи сериозен ръст спрямо изминалия отчетен период.

Разходите за лихви към 31.03.2026 година в размер на 1 318 хил. евро представляват: лихви по сключени облигационни, търговски заеми и заеми от финансови институции (към 2025 г. – 401 хил. евро).

Финансовите приходи към 31.03.2026 година в размер на 197 хил. евро представляват: лихви по предоставени заеми (към 2025 г. – 153 хил. лв.).

Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Търговски вземания		
Търговски вземания	11	14
	11	14
Други финансови вземания		
Вземания по договори за цесии	3 262	3 262
Търговски и други вземания, финансови активи	3 273	3 276

Вземания по договори за цесии са със срок 31.12.2026 г.

Получените заемите на Дружеството включват следните финансови пасиви:

	Пояснение	Текущи		Нетекучи	
		2026 хил. евро	2025 хил. евро	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:					
Облигационни заеми	Error! Reference source not found.			6 079	6 079
Търговски заеми	0	133	38		
Заем от други финансови институции	Error! Reference source not found.	2 230	11 519	-	-
		5 321	5 321	-	-

Банков заем - овърдрафт	0	1 999	1 999	-	-
Общо балансова стойност		9 683	18 876	6 079	6 079

Облигационна емисия с ISIN BG210004246 (борсов код TIZC)

На 21.05.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общият 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% /три процента/, но не по-малко от 4% /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Падежът на облигацията е на 21.05.2027 г.

Облигационна емисия с ISIN BG2100051247 (борсов код TIZA)

На 26.11.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общият размер на заема е 3 579 043 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7% (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). Падежът на облигацията е на 26.11.2031 г.

Към 31.03.2026 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Нетекущи:		
Облигационни заеми – главница	6 079	6 079
	6 079	6 079
Текущи:		
Облигационни заеми - лихва	133	38
	133	38

Търговски заеми:

Балансовата стойност на получените търговски заеми (главница и лихва), оценявани по амортизирана стойност, е както следва:

Кредитор	31 март		31 декември	
	2026		2025	
	Главница	Лихва	Главница	Лихва
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Фючър Кепитъл Холдинг АД	-	-	8 250	18
Колекто Кепитъл АДСИЦ	2 096	62	2 096	36
Репо сделки	-	-	1 062	6
Бетонни елементи Марица ООД	17	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ	-	7	-	6
Бетонни Елементи ЕАД	19			
Физически лица	27	1	27	1
Общо	2 159	71	11 451	68

Балансовата стойност на получените заеми се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Заемите са отпуснати при фиксирани лихвени нива в диапазона от 4.5% до 6% и са с падеж до края на 2026 г.

По репо сделката са заложили акции на публично дружество. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

През декември 2024 г. Дружеството е сключило договор за търговски кредит за сума в размер на 5 500 хил. евро (5 500 хил. евро). Срокът на договора е 18 месеца до 31.05.2026 г. при фиксирана лихва 18%. Обезпеченията по договора за заем са имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи:		
Заеми от небанкови финансови институции	5 321	5 321
	5 321	5 321

Банков заем:

Дружеството сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Срокът на договора е 20.11.2026 г. Заемът е отпуснат при годишна лихва в размер на 4.10% Като обезпечения по договора за банков заем са предоставени имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи:		
Овърдрафт	1 999	1 999
	1 999	1 999

Задължения по лизингови договори:

През периода Дружеството има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera 100m³/h с мощност 500 kWh. Този лизингов договор е отразен в отчета за финансовото състояние като актив в Имоти, машини и съоръжения и задължение по лизинг.

Сумата на договора е 800 хил. евро. Срокът на договора е 36 месеца считано от 30.06.2025 г. Лихвата се изчислява като базовия лихвен процент - 3M Euribor, но не по-малко от 2.324% плюс надбавка от 4.176%.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Нетекучи:		
Лизинг – главница	294	354
	294	354
Текущи:		
Лизинг – главница	219	215
	219	215

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 март 2026 г. са както следва:

	<u>Дължими минимални лизингови плащания</u>			
	До 1 година	1-2	2-3	Общо
	хил. евро	години	години	
31 март 2026 г.				
Лизингови плащания	243	245	61	549
Финансови разходи	(24)	(11)	(1)	(36)
Нетна настояща стойност	219	234	60	513

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, възлиза на 243 хил. евро

Търговски и други задължения:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	33	256
Задължения по цесии	3 910	3 630
Финансови пасиви	3 943	3 886
Данъчни задължения	1	6
Получени аванси	1 375	1 134
Други	2	
Нефинансови пасиви	1 378	1 140
Търговски и други задължения	5 321	5 026

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Сделки със свързани лица:

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, други свързани лица и ключов управленски персонал.

Сделки със собствениците

<i>Вид сделка</i>	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Предоставени заеми	1 689	544
Върнати заеми	(1 040)	
Приходи от лихви	52	23
Платени лихви	(60)	(59)
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	
Погасяване по цесия	(2 712)	
Реклаификация		
Очаквани кредитни загуби	(83)	
Получени заеми	224	420
Възстановени заеми	(153)	(154)
Начислени лихви	19	32
Платени лихви	(17)	

Съгласно договор за цесия	4 063
Погасено задължение по договор за цесия	(4 063)

Сделки с дъщерни предприятия

Вид сделка	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
По договор за дялове	1	-
Записано увеличение на капитала	(230)	-
Предоставени заеми	753	19
Върнати заеми	(3)	(58)
Приходи от лихви	68	72
Платени лихви	(116)	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	1
Възстановени аванси от подотчетни лица	-	(1)
Очаквани кредитни загуби	(18)	-
Получени заеми	1 089	12
Лихви, съгл. Споразумение	731	
Върнати заеми	(19)	
Разходи за лихви	30	1
Платени лихви	(7)	
Рекласификация	(127)	

Сделки с асоциирани предприятия

Вид сделка	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Предоставени заеми		-
Върнати заеми		-
Приходи от лихви		-
Платени лихви		-
Получени заеми	-	-
Върнати заеми	(4)	-
Разходи за лихви	2	-
Платени лихви	(1)	-
Рекласификация	127	-

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		

Заплати	40	28
Платени	(35)	(25)
Общо краткосрочни възнаграждения	5	3

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

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, освен посочените по-долу:

Военна операция на САЩ и Израел срещу Иран

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано със стартиралата на 28 февруари 2026 г. съвместна военна операция на САЩ и Израел срещу с конфликта в Иран („Операция Eric Fury“), което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Дружеството няма пряка експозиция към Иран, Израел или засегнатите територии в Близкия изток. Инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на енергийните суровини се очаква допълнително да го усилят.

Ръководството следи развитието на ситуацията и е взело предвид наличната информация при изготвянето на счетоводните оценки и допускания, като към настоящия момент не е идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

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 31.03.2026 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 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 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
21.04.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)