

Консолидиран финансов отчет
Консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор

ТИЗ ИНВЕСТ АД

31 декември 2025 г.

Съдържание

	Страница
Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Консолидиран отчет за паричните потоци	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Пояснения към консолидиран финансов отчет	5
Консолидиран доклад за дейността	-
Декларация по чл. 100н от ЗППЦК от съставителя и представляващите	-
Доклад на независимия одитор	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 хил. лв.	31 декември 2024 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	6	1 332	3
Инвестиционни имоти	8	42 342	31 983
Репутация	9	3 886	-
Инвестиции в асоциирани предприятия	6	6 833	1
Други нетекущи финансови активи	12	2 071	-
Отсрочени данъчни активи	10	999	-
Общо нетекущи активи		57 463	31 987
Текущи активи			
Материални запаси	11	11	11
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	12	27 091	11 692
Дългови инструменти по амортизирана стойност	13	8 598	2 038
Търговски и други вземания	14	6 416	34
Вземания от свързани лица	34	4 943	4 166
Предплащания и други активи	15	3 753	2 961
Пари и парични еквиваленти	16	382	272
Общо текущи активи		51 194	21 174
Общо активи		108 657	53 161
Собствен капитал			
Акционерен капитал	17.1	13 766	13 766
Премийни резерви	18	586	586
Неразпределена печалба		15 350	11 254
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		29 702	25 606
Неконтролиращо участие	5	337	-
Общо собствен капитал		30 039	25 606
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи заеми	20	28 229	19 642
Нетекущи задължения по лизингови договори	21	692	-
Отсрочени данъчни пасиви	10	249	-
Общо нетекущи пасиви		29 170	19 642
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	20	37 140	4 339
Задължения по лизингови договори	21	420	-
Текущи задължения към свързани лица	34	1 450	3 006
Задължения към персонала	19.2	25	10
Търговски и други задължения	22	10 413	558
Общо текущи пасиви		49 448	7 913
Общо пасиви		78 618	27 555
Общо собствен капитал и пасиви		108 657	53 161

Съставил: _____
 /Прайм Бизнес Консултинг АД,
 Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: _____
 /Емил Янков /

Дата: 30 април 2026 г.

С одиторски доклад от:
 Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032

Марий Апостолов
 Управител

Зорница Джамбазка
 регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от лизингови договори	23	327	268
Други приходи	24	167	214
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	8	156	(275)
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	25	(95)	8
Разходи за материали	26	(88)	(90)
Разходи за външни услуги	27	(983)	(475)
Разходи за персонала	19, 1	(212)	(89)
Амортизация на нефинансови активи	6, 8	(295)	(162)
Разходи за обезценка на финансови активи	13, 14, 34	(340)	(19)
Други разходи	28	(225)	(296)
Загуба от оперативна дейност		(1 588)	(916)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	29	11 021	1 154
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	29	(358)	-
Печалба от придобиване на дъщерни предприятия	5	(1 121)	11 401
Финансови разходи	30	(5 239)	(1 555)
Финансови приходи	30	1 182	790
Печалба преди данъци		3 897	10 874
Разходи за данъци върху дохода	31	(176)	(4)
Печалба за годината		3 721	10 870
Общо всеобхватен доход за годината		3 721	10 870
Печалба/(загуба), отнасящи се до:			
Неконтролиращо участие		(26)	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 747	10 870
Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:			
Неконтролиращо участие		(26)	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 747	10 870
Доход на акция		лв.	лв.
Основен доход на акция	32	2.72	7.90

Съставил: _____
 / Прайм Бизнес Консултинг АД,
 Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор:
 _____ / Емил Янков /

Дата: 30 април 2026 г.

С одиторски доклад от:
 Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032

Марий Апостолов
 Управител

Зорница Джамбазка
 регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	13 766	586	11 254	25 606	-	25 606
Бизнес комбинации	-	-	349	349	363	712
Сделки със собствениците	-	-	349	349	363	712
Печалба за годината	-	-	3 747	3 747	(26)	3 721
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	3 747	3 747	(26)	3 721
Салдо към 31 декември 2025 г.	13 766	586	15 350	29 702	337	30 039

Всички суми са представени в хил. лв.	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал на притежателите на собствен капитал на предприятието майка	Неконтролиращо участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	9 877	-	384	10 261	-	10 261
Емисия на акционерен капитал	3 889	586	-	4 475	-	4 475
Сделки със собствениците	3 889	586	-	4 475	-	4 475
Печалба за годината	-	-	10 870	10 870	-	10 870
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	10 870	10 870	-	10 870
Салдо към 31 декември 2024 г.	13 766	586	11 254	25 606	-	25 606

Съставил: _____
 / Прайм Бизнес Консултинг АД,
 Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: _____
 / Емил Янков /

Дата: 30 април 2026 г.

С одиторски доклад от:
 Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032

Марий Апостолов
 Управител

Зорница Джамбазка
 регистриран одитор, отговорен за одита

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		863	1 756
Плащания към доставчици		(2 022)	(1 398)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(208)	(86)
Платени данъци, различни от данъци върху дохода		(330)	(34)
Платени данъци върху дохода		(112)	-
Други парични потоци от оперативна дейност		(100)	6 005
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(1 909)	6 243
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		6 989	35
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения		(41 455)	(2 660)
Парични потоци от бизнескомбинации	5	6 092	37
Постъпления от продажба на финансови активи		9 778	-
Придобиване на финансови активи		(6 527)	-
Предоставени заеми		(39 776)	(20 676)
Постъпления от предоставени заеми		17 815	4 046
Получени лихви		511	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(138)	(15 337)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		(46 711)	(34 555)
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции, принадлежащи на неконтролиращото участие		489	-
Получени заеми	35	115 417	36 377
Плащания по получени заеми	35	(63 118)	(7 205)
Плащания на лихви	35	(2 751)	-
Плащания по лизинг	35	(241)	(609)
Други плащания	35	(1 066)	3
Нетен паричен поток от финансова дейност		48 730	28 566
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		110	254
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		272	18
Пари и парични еквиваленти в края на годината	16	382	272

Съставил: _____
 / Прайм Бизнес Консултинг АД,
 Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: _____
 / Емил Янков /

Дата: 30 април 2026 г.

С одиторски доклад от:
 Грант Торнтон ООД, одиторско дружество, рег. номер 032

Марий Апостолов
 Управител

Зорница Джамбазка
 регистриран одитор, отговорен за одита

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

Наименование на отчитащото предприятие: „ТИЗ Инвест“ АД.

Правна форма: „ТИЗ Инвест“ АД, като предприятие-майка на група предприятия е акционерно дружество, регистрирано по Търговския закон в Агенция по вписванията под № 204514990.

Седалище на групата: България, гр. Пловдив; Район р-н Централен; бул. Марица № 154, вх. А ет. 9.

Държава на учредяване на групата: България.

Адресът на управление на групата е: гр. Пловдив; Район р-н Централен; бул. Марица № 154, вх. А ет. 9.

Основно място на дейността на Групата е: гр. Пловдив; Район р-н Централен; бул. Марица № 154, вх. А ет. 9;

Краен, ултимативен, собственик и наличие на предприятие – майка: Дружеството няма краен ултимативен собственик.

От края на предходния период няма промяна в състава на Съвета на директорите, адреса на регистрация и адреса на управление на групата.

Основната дейност на ТИЗ Инвест АД се състои в 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.

Предприятието – майка на Групата е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Не е регистрирано като финансова институция.

Акциите и облигациите, издадени от Дружеството, са регистрирани на Българската фондова борса АД с код TIZ, TIZA и TIZC. Акциите и облигациите, издадени от Дружеството, са регистрирани на Българската фондова борса АД с код TIZ, TIZA и TIZC.

Системата на управление на Дружеството майка е едностепенна и включва Съвет на директорите с членове:

- Венцислава Благоева Алтънова – член на СД
- Мирослав Росенов Георгиев – член на СД
- Емил Тодоров Янков – Председател на СД

Броят на персонала към 31 декември 2025 г. е 5.

Орган, одобрил финансовия отчет: Съвет на директорите.

Структура на капитала

“ТИЗ Инвест” АД (Предприятие-майка на групата) е публично акционерно дружество. Предприятието – майка е с капитал 13 765 620 лв., разпределен в 1 376 562 обикновени акции с номинал 10 лева.

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Пълдин Холдинг АД	653 833	47.50	725 160	52.68
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24.52	247 500	17.98
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	05.10	100 136	07.27
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	97 540	07.09
Други ЮЛ	303 153	22.01	206 226	14.98
Други ФЛ	11 940	0.87	-	-
	1 376 562	100	1 376 562	100

През м. юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството майка 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 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството майка взема решение капиталът да се увеличи с 1 763 620 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.

Този финансов отчет е консолидиран отчет на Групата.

През 2024 г. ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от капитала на Интерпорто България ЕООД, 100 % от капитала на Си Индъстриал ЕООД, 100% от капитала на Бенковски Инвестмънт ЕООД, 100 % от капитала на Стряма Инвестмънт 2 ЕООД. Стряма Инвестмънт 2 ЕООД притежава 100 % от капитала на Стряма инвестмънт 1 ЕООД.

Като предприятие – майка на група предприятия, „ТИЗ Инвест“ АД изготвя консолидиран финансов отчет за 2024 г. за първи отчетен период.

През 2025 г. Дружеството – майка придобива 100% от капитала на Бенковски Пропъртис ЕАД, 54.27 % от капитала на Тракия Силикън Валеј АД и 100 % от капитала на Експо Парк АД. Дъщерното дружество Бенковски Пропъртис ЕООД притежава 100 % от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

Поради сключен предварителен договор за продажба на Интерпорто България ЕООД на 30.06.2025 г., инвестицията в дружеството се представя като финансов актив.

2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим

в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Дружеството майка съставя този консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в които инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Предприятието майка изготвя и самостоятелен финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Самостоятелни финансови отчети". Самостоятелният финансов отчет на ТИЗ Инвест АД е публикуван на 31.03.2026 г.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Групата отчита финансов резултат за Групата за 2025 г. – печалба 3 747 хил. лв., а собственият капитал е положителна величина в размер на 30 039 хил. лв. Собственият капитал превишава сумата на регистрирания капитал с 16 273 хил. лв. Текущите пасиви на Групата не превишават текущите активи. Ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2025 г.

Групата е приела следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2025 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Групата:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина,

по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Следните стандарти, изменения и разяснения не се очаква да имат съществено въздействие върху финансовите отчети на Дружеството:

- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, е представена по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен на база принципа на начисляване и в съответствие с принципа на историческата цена, с изключение на преоценката на инвестиции и нефинансови активи. Базите за оценяване са описани по-подробно в счетоводната политика по-долу.

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет или прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година. През периода Групата е променило представянето на позициите в отчета за финансовото състояние/ отчета за печалбите или загубите.

Промените за предходния отчетен период засягат само начина на представяне на елементите на отчета за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и са извършени с цел по-добро представяне на информацията, те не се отнасят до начина на първоначално и/или последващо оценяване на отчетните обекти.

4.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2025 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на предприятието майка. Налице е контрол, когато предприятието майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява делът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Въпроси, свързани с климата

През тази година Групата представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Групата и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Групата е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени.

Рисковете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Групата. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на Групата и географското му местоположение).

Групата също така се ангажира да намали въглеродния отпечатък на своите служители, като актуализира политиките си за командировки и сведе до минимум използването на въздушни превози.

Към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовия отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на въпросите, свързани с климата. Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансови резултати и финансово състояние на Групата.

4.5. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Ако Групата придобие контролиращо участие в предприятие, в което преди това е притежавала капиталово участие, това капиталово участие се преоценява до справедлива стойност към датата на придобиване, като всяка произтичаща печалба или загуба се признава в печалбата или загубата или в друг всеобхватен доход, както е подходящо.

Прехвърленото възнаграждение като част от бизнес комбинация не включва суми, свързани с уреждане на вече съществуващи взаимоотношения. Печалбата или загубата от уреждането на всяко съществуващо преди това взаимоотношение се признава в печалбата или загубата. Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата

стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобивания, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.6. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.7. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал“. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ

в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия. Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните и съвместни предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между балансовата стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.8. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

4.9. Отчитане по сегменти

Ръководството на Групата преглежда финансовите резултати и взема оперативни решения на база консолидираните резултати като цяло. Групата осъществява дейност предимно в сферата на инвестициите във възобновяеми енергийни източници и управлението на финансови активи, като всички дейности се управляват и наблюдават като един оперативен сегмент.

Предвид горното, Групата не представя допълнителна сегментна информация в съответствие с изискванията на МСФО 8 „Оперативни сегменти“.

4.10. Приходи от договори с клиенти

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с продажба на стоки и дълготрайни активи.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

- 1 Идентифициране на договора с клиент
- 2 Идентифициране на задълженията за изпълнение
- 3 Определяне на цената на сделката
- 4 Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
- 5 Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Оценяване

Приходите се измерват въз основа на определената за всеки договор цена на сделката. При определяне на цената на сделката Групата взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Групата очаква да има право в замяна на прехвърлянето на клиента на обещаните стоки или услуги, с изключение на сумите, събрани от името на трети страни (например данък върху добавената стойност). Обещаното в договора с клиента възнаграждение може да включва фиксирани суми, променливи суми, или и двете.

Когато (или като) бъде удовлетворено задължение за изпълнение, Групата признава като приход стойността на цената на сделката (което изключва приблизителни оценки на променливото възнаграждение, съдържащо ограничения), която е отнесена към това задължение за изпълнение.

Групата разглежда дали в договора съществуват други обещания, които са отделни задължения за изпълнение, за които трябва да бъде разпределена част от цената на сделката.

При определяне на цената на сделката се взема предвид влиянието на променливо възнаграждение, наличието на значителни компоненти на финансирането, непаричното възнаграждение и възнаграждението, дължими на клиента (ако има такива).

4.10.1. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на продукция и услуги

Приходите от продажба на продукция се признават в момента, когато контрола върху продукцията е прехвърлен на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към края на периода, ако този етап съвпада с прехвърляне на контрола, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на предоставените активи или услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

Принципал или агент

Когато трета страна участва в предоставянето на стоки или услуги на клиент, Групата определя дали естеството на неговото обещание е задължение за изпълнение, свързано с предоставяне на конкретните стоки или услуги (принципал), или с уреждане третата страна да предостави тези стоки или услуги (агент).

Групата е принципал, когато контролира обещаната стока или услуга преди да я прехвърли на клиента. Въпреки това, Групата не действа непременно като принципал, ако получава правото на собственост върху даден актив само временно, преди правото на собственост да бъде прехвърлено на клиента.

Групата е агент, ако задължение за изпълнение на Групата е да уреди предоставянето на стоките или услугите от трета страна. Когато дружеството-агент, удовлетворява задължение за изпълнение, то признава приход в размер на такса или комисиона, на които очаква да има право в замяна на това, че е уредило стоките и услугите да бъдат предоставени от друга страна. Таксата или комисионата на Групата може да бъде нетният размер на възнаграждението, който Дружеството запазва след като заплати на другата страна възнаграждението, получено в замяна на стоките или услугите, които трябва да бъдат предоставени от тази страна.

Обичайно дружеството действа в качеството си на принципал по договорите с клиенти.

4.11. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.12. Приходи от финансиране

Първоначално финансиранятията се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Групата ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Групата за текущо възникнали разходи, се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Групата за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

4.13. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

4.14. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

4.15. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са самостоятелно идентифицирани и признати отделно. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.16. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на Имотите, машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на лизингови договори, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• сгради	25 години
• машини	4 години
• транспортни средства	10 години
• компютри	2 години
• други	6.6 години

Разходите за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи“.

Печалбата или загубата от продажбата на имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи“.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.17. Лизинг

4.17.1. Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в консолидирания отчет за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Групата ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Счетоводните политики, по които Групата отчита активите с право на ползване, признати в съответствие с МСФО 16 са оповестени в пояснение 6.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

4.17.2. Групата като лизингодател

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Групата реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 8). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в

консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.18. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.19. Инвестиционни имоти

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата и се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

4.20. Финансови инструменти

4.20.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.20.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.20.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и

следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Тази категория съдържа също така инвестиция в капиталови инструменти. Групата отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите от нея по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които Групата неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на групата за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

4.20.4. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9 използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Групата разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Групата не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и 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. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по сročна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Групата обезценява с 1% стойностите на вземанията си, тъй като не е изтекъл срока на погасяването им и ръководството счита, че те ще бъдат събрани в рамките на една календарна година.

Значително увеличение на кредитния риск

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Групата взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

Там, където е в съответствие с хоризонта на провизиране, е включено възможното въздействие на климатичните рискове върху определянето на очакваните кредитни загуби.

Все по-голям брой предприятия съгласуват своята краткосрочна и дългосрочна инвестиционна политика със стратегията си за климата (например инвестиции в облигации, свързани с устойчивостта, зелени облигации или структурирани инструменти, чиито потоци са индексирани с пазарен индекс за околната среда, социалната сфера и управлението (ESG)). Трябва да се извърши анализ на тези инструменти, за да се стигне до заключение за правилната класификация и измерване. Например за заеми с договорни парични потоци, свързани с постигането на целите на предприятието, свързани с климата, заемодателят трябва да прецени

дали договорните условия на финансовия актив водят до парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва (SPPI) върху неизплатената главница.

4.20.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, финансов лизинг и търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.21. Материални запаси

Материалните запаси включват материали и стоки. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси.

Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата.

В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

4.22. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.27.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.23. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрастваеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.24. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Другите резерви включват: законови резерви и други резерви.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Групата са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.25. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Групата дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски. Към 31 декември Групата не е формирало провизия за пенсии.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.26. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 37.

4.27. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.28.

4.27.1. Приходи от договори с клиенти

При договори с клиенти, обещаното в договора възнаграждение може да включва променлив размер. Тогава Групата оценява приблизително размера на възнаграждението, на което ще има право в замяна на прехвърлянето на обещаните стоки или услуги на клиента. Размерът на възнаграждението може да варира поради отстъпки, намаления, възстановявания, кредити, стимули, бонуси за постигнати резултати, глоби или други подобни елементи. Обещаното възнаграждение може да варира и ако правото на Групата да получи възнаграждение зависи от настъпването или не на бъдещо събитие.

4.27.2. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи и пасиви се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив и пасив особено в случаи, когато могат да се употребят без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив или пасив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи и пасиви, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.27.3. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.28. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.28.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.18). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.28.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно придобитите активи и пасиви е представена в пояснение 5.

Ръководството използва различни техники за оценяване при определяне на справедливите стойности на определени активи и пасиви, придобити в бизнес комбинация. По-конкретно, справедливата стойност на условните възнаграждения зависи от резултата от много променливи, включително бъдещата рентабилност на придобитите нетни разграничими активи.

4.28.3. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.28.4. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. При определяне на нетната реализуема стойност ръководството взема предвид най-надеждната налична информация към датата на приблизителната оценка. Основната дейност на Групата е изложена на технологични промени, които могат да доведат до резки изменения в продажните цени.

4.28.5. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

4.28.6. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 40).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025	2024
			участие	участие
			%	%
Интерпорто България ЕООД	България	Изграждане и експлоатация на интермодален терминал и карго селище	-	100.00%
Си Индъстриал ЕООД	България	Сделки с недвижими имоти, проектиране и строителство	100.00%	100.00%
Стряма Инвестмънтс 2 ЕООД	България	Сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях	100.00%	100.00%
Стряма Инвестмънтс 1 ЕООД	България	Сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях	100.00%	100.00%
Бенковски Пропъртис ЕООД	България	Строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00%	-
Бенковски Логистик ЕООД	България	Строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00%	-
Тракия Силикълн Валеј АД	България	Разработване, изграждане и управление на индустриални зони, с фокус върху микроелектроника и свързаните сектори	54.27%	-
Експо Парк ЕАД	България	Придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти, земя и вещни права върху тях, строителство и строително предприемачество	100.00%	-

Групата включва едно дъщерно предприятия със съществено неконтролиращо участие (НКУ).

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	%	%	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Тракия Силикълн Валеј АД	45.73%	-	(26)	-	337	-
			(26)	-	337	-

През 2025 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

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 представена като финансов актив в консолидирания финансов отчет.

5.2. Отписване на Интерпорто България ЕООД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 30.06.2025 г. стойността на нетните активи е, както следва:

	Стойност към датата на придобиване хил. лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	7 001
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	<u>7 002</u>
Текущи активи	
Търговски и други вземания	2
Парични средства	1
	<u>3</u>
Общо активи	<u>7 005</u>
Текущи пасиви	
Текущи задължени	4 207
Общо пасиви	<u>4 207</u>
Нетни разграничими активи	<u>2 798</u>

Резултатът от рекласификацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Резултат от рекласификация	
Стойност на инвестицията	300
Стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 140)
Резултат от рекласификация, признат в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	<u>(2 840)</u>

5.3. Придобиване на Бенковски Пропъртис ЕООД

През януари 2025 г. Групата придобива 100 % от дяловете на дружеството бенковски Пропъртис ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупеното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина, по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу. На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Импакт Оценители ООД, чрез Никола Попниколов (сертификат № 10010256) и Кирил Ничев (Сертификат № 100100799) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена, както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване хил. лв.
Активи и пасиви	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	13 504
Инвестиции в асоциирани предприятия	10
	<u>13 514</u>
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	7
Парични средства	214
	<u>221</u>
Общо активи	<u>13 735</u>
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	354
Общо пасиви	<u>354</u>
Нетни разграничими активи	<u>13 381</u>

Печалбата, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

	хил. лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	11 662
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(13 381)
Печалба от придобиване на дъщерно предприятие	<u>(1 719)</u>

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10 757)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	214
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	<u>(10 543)</u>
Нетно парични средства, платени при придобиването	<u>(10 543)</u>

5.4. Придобиване на Бенковски Логистик ЕООД

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Групата придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина, по който са включени в консолидирания финансов отчет е представена по – долу:

Активи и пасиви	Стойност към датата на придобиване хил. лв.
Текущи активи	
Парични средства	10
	<u>10</u>
Общо активи	<u>10</u>
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	<u>10</u>
Резултатът, признат в резултат на бизнес комбинацията, е определен, както следва:	
Резултат от придобиване	хил. лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	10
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(10)
Резултат от придобиване на дъщерно предприятие	<u>-</u>

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	10
Нетно парични средства, платени при придобиването	<u>-</u>

5.5. Придобиване на Тракия Силикън Валеј АД (старо име Институт по Развитието АД)

На 10.07.2025 г. Групата придобива 54.27 % от капитала на Тракия Силикън Валеј АД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина, по който са включени в консолидирания финансов отчет, е представен по – долу.

Активи и пасиви	Стойност към датата на придобиване хил. лв.
Текущи активи	
Търговски и други вземания	850
Парични средства	2
	<u>852</u>
Общо активи	<u>852</u>
Нетни разграничими активи	<u>852</u>
54.27% от Нетните разграничими активи	<u>462</u>

Резултатът, признат в резултат на бизнес комбинацията, е определен, както следва:

Резултат от придобиване	хил. лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	(431)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	462
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	31

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(431)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	3
Нетно парични средства, платени при придобиването	(428)

5.6. Придобиване на Експо Парк ЕАД

През ноември 2025 г. Групата придобива 100 % от акциите на дружеството Експо Парк ЕАД. Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу. На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Адванс Експертни Оценки ООД, чрез инж. Борислав Калинов (сертификат № 100101981) за целите на консолидацията, при използване на методът на посредствено сравнение, капитализиране на бъдещите приходи от наеми и метод на вещната стойност, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване хил. лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	7 393
Отсрочени данъци	929
	8 322
Текущи активи	-
Общо активи	8 322
Нетекущи пасиви	
Задължения към свързани предприятия	11 934
	11 934
Текущи пасиви	
Задължения към свързани предприятия	176
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	17
	193
Общо пасиви	12 127
Нетни разграничими активи	(3 805)

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил. лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	50
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 805)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	3 855

Репутация е отразена в консолидирания отчет за финансовото състояние на ред „Репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(50)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(49)
Нетно парични средства платени при придобиването	(49)

6. Инвестиции в асоциирани предприятия

Инвестициите в асоциирани предприятия са отчетени по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираните предприятия е 31 декември. Балансовата стойност на инвестициите и процент на участие на Групата в правата на глас и собствения капитал на асоциираните предприятия могат да бъдат представени, както следва:

Име на асоциираното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2025 хил. лв.	Участие %	2024 хил. лв.	Участие %
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	Инвестиции във ВЕИ	6 833	29.36%	-	-
Еърпорт Хотел София ООД	България	Търговска дейност	-	-	1	20.00%
			6 833		1	

Обобщена финансова информация за съществените асоциирани предприятия на Групата е представена по-долу. Тя отразява сумите, представени във финансовия отчет на съответното асоциирано предприятие след корекции във връзка с прилагането на метода на собствения капитал:

	2025 хил. лв.
Нетекущи активи	16 460
Текущи активи	62 555
Общо активи	79 015
Нетекущи пасиви	49 324
Текущи пасиви	6 417
Общо пасиви	55 741
Нетни активи	23 274
Приходи	3 678
Печалба за годината	914
Печалба след данъци	932
Общо всеобхватен доход за годината	932

Равнение на финансовата информация, посочена по-горе, с балансовата стойност на инвестициите в съществени асоциирани предприятия е представено, както следва:

	2025
	хил. лв.
Общо нетни активи към 1 януари	-
Изменение от нетни активи на придобити през периода дружества и други изменения в собствения капитал	8 179
Печалба за годината	932
Емисия на акции	14 163
Общо нетни активи към 31 декември	23 274
Дялово участие на Групата (в хил. лв.)	6 833
Балансова стойност на инвестицията	6 833
Дял от печалбата за Групата в печалби и загуби	1 066
Дял от другата всеобхватна загуба за Групата	-
Дял от общия всеобхватен доход за Групата	1 066
Загуба от инвестиции в асоциирани предприятия, призната в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	(358)

Всички трансфери на парични средства към Групата, напр. изплащане на дивиденди, се осъществяват след одобрението на най-малко 51% от всички собственици на асоциираните предприятия. През 2025 г. Групата не е получила дивиденди от асоциирани предприятия.

7. Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват машини и съоръжения и други активи. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Машини и съоръжения	Активи с право на ползване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност			
Салдо към 01.01.2025 г.	4	-	4
Новопридобити активи	-	1 565	1 565
Салдо към 31.12.2025 г.	4	1 565	1 569
Амортизация			
Салдо към 01.01.2025 г.	(1)		(1)
Амортизация за годината	-	(235)	(235)
Други изменения	(1)	-	(1)
Салдо към 31.12.2025 г.	(2)	(235)	(237)
Балансова стойност към 01.01.2025 г.	3	-	3
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	2	1 330	1 332

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Разходи за придобиване	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 01.01.2024 г.	35	4 172	1	-	4 208
Новопридобити активи	2 938	-	3	776	3 717
Новопридобити активи – бизнескомбинация	22 843	6 182	-	285	29 310
Отписани активи	(3 086)	(2 495)	-	-	(5 581)
Рекласификация	(22 730)	(7 859)	-	(1 061)	(31 650)
Салдо към 31.12.2024 г.	-	-	4	-	4
Амортизация					
Салдо към 01.01.2024 г.	-	(252)	-	-	(252)
Амортизация за годината	-	(161)	(1)	-	(162)
Амортизация придобити активи от бизнескомбинация	-	(5)	-	-	(5)
Рекласификация	-	418	-	-	418
Салдо към 31.12.2024 г.	-	-	(1)	-	(1)
Балансова стойност към 01.01.2024 г.	35	3 920	1	-	3 956
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	-	-	3	-	3

Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Амортизация на нефинансови активи”.

През периода Групата има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera 100m³/h с мощност 500 kWh.

Сумата на договора е 800 хил. евро. Срокът 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% плюс надбавка от 4.176%.

Към 31 декември 2025 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения, различни от задълженията по лизингови договори, оповестени в пояснение 21.

8. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват земи, сгради и други активи, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

	Земи	Сгради	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2025 г	-	-	-	-
Рекласификация от ДА	22 730	7 441	1 062	31 233
Рекласификация от МЗ	-	1 024	-	1 024
Промяна в справедливата стойност	68	(343)	-	(275)
Салдо към 31.12.2024 г.	22 798	8 122	1 062	31 982
Придобити активи – бизнескомбинация	20 897	-	-	20 897
Придобити активи чрез покупка	285	1 390	29	1 704
Отписани активи – бизнескомбинация	(7 583)	(4 469)	(285)	(12 337)
Амортизация	-	(60)	-	(60)
Промяна в справедливата стойност	156	-	-	156
Отчетна стойност към 31.12.2025 г.	36 553	4 983	806	42 342

Към 31.12.2025 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира земите, сградите и разходите за придобиване на дълготрайни активи, както и офис, посочени в предходния период като готова продукция, в инвестиционни имоти, тъй като те ще бъдат използвани за инвестиционната дейност на групата.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	327	268
Приходи от префактурирана електрическа енергия	77	171
Разходи за комунални услуги	(87)	(95)
Резултат	317	344

9. Репутация

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	-	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	3 886	-
Балансова стойност към 31 декември	3 886	-

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Експо Парк ЕАД	3 855	-
Тракия Силикълън Валеј АД	31	-
Разпределение на репутацията към 31 декември	3 886	-

10. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби и могат да бъдат представени, като следва:

Отсрочени данъчни активи /(пасиви)	1 януари 2025 г.	Придобити от бизнес комбинация	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2025 г.
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	-	-	(16)	(16)
Текущи активи				
Финансови активи	-	-	(233)	(233)
Търговски и други вземания	-	-	41	41
Слаба капитализация	-	-	6	6
Неизползвани данъчни загуби	-	926	26	952
		926	(176)	750
Отсрочени данъчни активи	-			999
Отсрочени данъчни пасиви	-			(249)
Признати като:				
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	-			750

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби) са включени в отчета за финансовото състояние.

11. Материални запаси

Материалните запаси, признати в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Стоки	11	11
Материални запаси	11	11

През 2025 г. не са отчетени материалните запаси като разход в печалбата или загубата (2024 г.: 0 хил. лв.).

Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2025 г. или 2024 г.

Материалните запаси към 31 декември 2025 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

12. Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Дългосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиранни капиталови инструменти	2 071	-
	2 071	-
Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Котиранни капиталови инструменти	20 535	-
Некотиранни капиталови инструменти	6 229	5 086
Котиранни дългови инструменти	327	-
Некотиранни дългови инструменти	-	6 606
	27 091	11 692

Финансовите активи са оценени от Групата по справедлива стойност, определена на базата на оценъчни техники към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Групата, вижте пояснение 39. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 40.1.

Към 31.12.2025 г. котиранни капиталови инструменти в размер на 3 240 хил. лв. са заложили като обезпечение по задължения за репо сделки, оповестени в пояснение 37.

13. Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансови активи по амортизирана стойност, включват предоставени заеми. Балансовата стойност на финансовите активи по амортизирана стойност са представени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	8 696	1 883
Лихви по предоставени заеми	102	155
Коректив за очаквани кредитни загуби	(200)	-
Балансова стойност	8 598	2 038

Към 31.12.2025 г. краткосрочните заеми са предоставени при годишни пазарни лихвени равнища от 4% до 7% и са в зависимост от срочността на кредита. Срокът на погасяване е до 31 декември 2026 г. Заемите са предоставени без обезпечение.

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, притежавани от дружеството, не са заложи като обезпечение. За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 39. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 40.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на дълговите инструменти по справедлива стойност може да бъде представено по следния начин:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Салдо към 1 януари	-	-
Загуба от обезценка	(200)	-
Салдо към 31 декември	(200)	-

14. Търговски и други вземания

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Търговски вземания		
Търговски вземания	36	31
	36	31
Други финансови вземания		
Вземания по договори за цесии	6 380	-
Търговски и други вземания, финансови активи	6 416	31

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на изпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. През периода няма сведения за наличие на необходимост от обезценка на търговските вземания.

Вземания по договори за цесии са със срок 31.12.2026 г.

Анализ на търговските и други финансови вземания е представен в пояснение 39.2.

15. Предплащания и други активи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Аванси за инвестиции	2 265	2 939
Вземания от подотчетни лица	8	1
Данъчни вземания (с изключение на данък върху дохода)	476	21
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции	1 001	-
Предплатени разходи	3	-
Други нефинансови активи	3 753	2 961

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	382	272
Пари и парични еквиваленти	382	272

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Групата е извършила оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

17. Собствен капитал

17.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството майка се състои от 1 376 562 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 10 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Групата.

	2025 Брой акции	2024 Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	13 765 620	13 765 620
Брой издадени и напълно платени акции	13 765 620	13 765 620
Общ брой акции към 31 декември	13 765 620	13 765 620

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

	31 декември 2025	31 декември 2025	31 декември 2024	31 декември 2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Пълдин Холдинг АД	653 833	47.50	725 160	52.68
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24.52	247 500	17.98
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	05.10	100 136	07.27
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	97 540	07.09
Други ЮЛ	303 153	22.01	206 226	14.98
Други ФЛ	11 940	0.87	-	-
	1 376 562	100	1 376 562	100

През м. юли 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството майка 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 2024 г. Съветът на директорите на Дружеството майка взема решение капиталът да се увеличи с 1 763 620 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.

18. Премийни резерви

Към 31.12.2025 г. премийните резерви са в размер на 586 хил. лв. (2024 г.: 586 хил. лв.) и са формирани в резултат от емисии на акции през 2024 г., осъществени чрез конвертиране на част от облигациите, издадени от Дружеството:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Емисия		
16.07.2024 г.	320	320
21.08.2024 г.	266	266
	586	586

19. Възнаграждения на персонала

19.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	(204)	(82)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(7)
Разходи за персонала	(212)	(89)

19.2. Задължения към персонала

Задължения към персонала, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Задължения за работни заплати	22	10
Задължения за осигурителни вноски	2	-
Задължения за ДДФЛ	1	-
Задължения към персонала	25	10

20. Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Пояснение	Текущи		Нетекущи		
		2025	2024	2025	2024	
		хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:						
	Облигационни заеми	20.1	75	106	11 889	15 664
	Търговски заеми	20.2	22 529	4 233	9 563	-
	Заем от други финансови институции	20.3	10 406	-	-	-
	Банков заем	20.4	4 130	-	6 777	3 978
	Общо балансова стойност		37 140	4 339	28 229	19 642

20.1. Облигационни заеми

Облигационна емисия с ISIN BG210004246 (борсов код TIZC)

На 21.05.2024 г. Групата издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общият размер на заема е 2 500 000 евро. По него Групата 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. Групата издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общият размер на заема е 7 000 000 лева. По него Групата 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 31.12.2025 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Облигационни заеми – главница	11 889	15 664
	11 889	15 664
Текущи:		
Облигационни заеми - лихва	75	106
	75	106

20.2. Търговски заеми

Групата има дългосрочни задължения по договори за цесия в размер на 9 567 хил. лв., съгласно получено уведомление през 2025 г.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Търговски заеми – главница	9 563	-
	9 563	-
Текущи:		
Търговски заеми – главница	22 398	2 914
Търговски заеми – лихва	131	1 319
	22 529	4 233

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

Кредитор	31 декември 2025		31 декември 2024	
	Главница	Лихва	Главница	Лихва
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Фючър Кепитъл Холдинг АД	16 136	35	-	-
Колекто Кепитъл АДСИЦ	4 100	71	-	-
Репо сделки	2 077	11	-	-
Бетонени елементи Марица ООД	32	1	32	-
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	-	-	41	-
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ	-	12	-	-
Физически лица	53	1	95	4
Други	-	-	2 746	1 315
Общо	22 398	131	2 914	1 319

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, пояснение 37. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

20.3. Заеми от небанкови финансови институции

През декември 2024 г. Дружеството е сключило договор за търговски кредит за сума в размер на 5 500 хил. евро (10 757 хил. лв.). 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 ипотечен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД.

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Текущи:		
Заеми от небанкови финансови институции	10 406	-
	10 406	-

20.4. Банков заем

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 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 1 244 хил. лв.

През 2025 г. дъщерното дружество Тракия Силикъл Валеи 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 плюс надбавка от 0,3 пункта. В полза на банката има вписана договорна ипотека върху недвижим имот.

Дъщерното дружество Експо 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. 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.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи:		
Банкови заеми	6 777	3 978
Текущи:		
Овърдрафт	3 909	-
Банков заем	221	-
	4 130	3 978

21. Задължения по лизингови договори

През периода Дружеството има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenega 100m³/h с мощност 500 kWh. Този лизингов договор е отразен в отчета за финансовото състояние като актив в Имоти, машини и съоръжения (пояснение 6) и задължение по лизинг.

Сумата на договора е 800 хил. евро. Срокът 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% плюс надбавка от 4.176%.

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Нетекущи		
Лизинг – главница	692	-
	692	-
Текущи:		
Лизинг – главница	420	-
	420	-

Бъдещите минимални лизингови плащания към 31 декември 2025 г. са, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	1-2	2-3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
31 декември 2025 г.				
Лизингови плащания	483	483	242	1 208
Финансови разходи	(63)	(29)	(4)	(96)
Нетна настояща стойност	420	454	238	1 112

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, възлиза на 241 хил. лв.

22. Търговски и други задължения

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Текущи:		
Търговски задължения	571	520
Задължения по цесии	7 100	-
Гаранции	500	-
Финансови пасиви	8 171	520
Данъчни задължения	23	37
Получени аванси	2 218	-
Други	1-	1
Нефинансови пасиви	2 242	38
Търговски и други задължения	10 413	558

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

23. Приходи от лизингови договори

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от наеми	327	268
	<u>327</u>	<u>268</u>

24. Други приходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Префактурирани разходи	77	202
Неустойки	20	-
Други	70	12
	<u>167</u>	<u>214</u>

Основната част от Другите приходи на Групата са извън обхвата на МСФО 15 и се признават по силата на други счетоводни стандарти.

25. (Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Приходи от продажба	4 499	30
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(4 594)	(22)
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	<u>(95)</u>	<u>8</u>

26. Разходи за материали

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Ел. енергия	(85)	(84)
Вода	(2)	(2)
Други	(1)	(4)
	<u>(88)</u>	<u>(90)</u>

27. Разходи за външни услуги

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Граждански договори и хонорари		
Брокерски комисиони	(383)	-
Консултантски услуги	(74)	(189)
Одит	(67)	(1)
Правни услуги	(63)	(94)
Анализи	(55)	-
Хонорари	(47)	-
Реклама	(36)	-
Застраховки	(19)	(8)
Счетоводно обслужване	(15)	-
Наем и консумативи	(14)	-
Абонаментно обслужване	(14)	(14)
Нотариални такси	(10)	-

Сделки в ФИ	(6)	-
Такса БФБ, КФН и ЦД	(5)	-
Други разходи	(175)	(169)
	(983)	(475)

28. Други разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Данъци и такси	(78)	(121)
Неустойки	(20)	(5)
Непризнат ДК	(81)	-
Отписани активи	(18)	-
Дарения	(16)	-
Други разходи	(12)	(170)
	(225)	(296)

29. Нетен резултат от операции с финансови инструменти

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	8 204	83
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(194)	(14)
Положителни разлики от преоценки на финансови инструменти	3 029	1 085
Отрицателни разлики от преоценки на финансови инструменти	(18)	-
	11 021	1 154
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	(358)	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	10 663	1 154

30. Финансови приходи и разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви	(5 053)	(1 517)
Други финансови разходи	(186)	(38)
Финансови разходи	(5 239)	(1 555)
Приходи от лихви	1 178	781
Други финансови приходи	4	9
Общо приходи от лихви по финансови активи	1 182	790

31. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Печалба преди данъчно облагане преди елиминации	3 671	(508)
Консолидационни елиминации	226	11 382
Печалба преди данъчно облагане	3 897	10 874
Данъчна ставка	10%	10%

Очакван разход за данък върху дохода	(390)	(1 087)
Данъчен ефект от:		
Увеличения на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	3 912	171
Намаления на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	(7 809)	(11 002)
Данъчен резултат	-	43
Текущ разход за данък върху дохода	-	(4)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(176)	-
Разходи за данъци върху дохода	(176)	(4)

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

32. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение за Групата (в лв.)	3 747 000	10 870 000
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в лв. за акция)	2.72	7.90

33. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, други свързани лица и ключов управленски персонал.

33.1. Сделки със собствениците

Вид сделка	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Вземания		
Предоставени заеми	7 829	5 807
Възстановени предоставени заеми	(2 963)	(1 709)
Начислени лихви по предоставени заеми	393	78
Платени лихви по предоставени заеми	(306)	(10)
Очаквани кредитни загуби	(143)	-
Задължения		
Получени заеми	8 101	12 850
Възстановени заеми	(10 115)	(9 898)
Начислени лихви	207	108
Платени лихви	(244)	(56)
Задължения от съучастия	489	-
Загуба на контрол	-	(3 811)

33.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Вземания		
Предоставени заеми	3 028	-

ТИЗ Инвест АД 46
 Консолидиран финансов отчет
 31 декември 2025 г.

Начислени лихви	2	-
Възстановени заеми	(2 700)	-
Поучени лихви	(2)	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	51
Възстановени аванси на подотчетни лица	-	(62)

Задължения

Получени заеми	56 129	-
Платени заеми	(36 393)	-
Начислени лихви	205	-
Платени лихви	(170)	-
Подотчетни лица	-	2
Аванси	6	-
Рекласификация	(19 771)	-

Сделки с ключов управленски персонал

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	40	28
Платени	(35)	(25)
Общо краткосрочни възнаграждения	5	3

34. Разчети със свързани лица в края на годината

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Текущи вземания от:		
- собственици	5 057	4 166
- други свързани лица под общ контрол	26	-
- очаквани кредитни загуби	(140)	-
Общо текущи вземания от свързани лица	4 943	4 166
Общо вземания от свързани лица	4 943	4 166
Текущи задължения към:		
- собственици	1 442	3 002
- други свързани лица под общ контрол	8	2
Общо текущи задължения към свързани лица	1 450	3 004

35. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

Промените в задълженията на Групата, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни и заеми	Задължения по лизингови договори	Задължения към свързани лица	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
1 януари 2025 г.	19 642	280	-	3 006	22 928
Парични потоци:					
Постъпления	964	44 957	-	69 496	115 417

Плащания	(4 170)	(10 088)	(241)	(52 677)	(67 176)
Непарични промени:					
Лихви	395	2 357	40	412	3 204
Други промени	-	(366)	1 313	984	1 931
Рекласификации	-	-	-	(19 771)	(19 771)
Бизнескомбинация	11 398	-	-	-	11 398
31 декември 2025 г.	28 229	37 140	1 112	1 450	67 931

36. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Групата не е осъществила инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци, с изключение на задълженията по лизингови договори, оповестени в пояснение 21

37. Условни активи и условни пасиви

Условните активи на Групата са в размер на 126 хил. лв. и представляват номинал по цедирани вземания.

Правни искиове

Срещу Групата няма заведени значителни правни искиове.

Данъчни задължения

През разглеждания период не са извършвани ревизии за:

- Корпоративен данък
- ДДС
- Данък върху доходите на физическите лица
- Социално осигуряване

Ръководството на Групата не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет към 31 декември 2025 г.

38. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	13	8 590	2 038
Търговски и други вземания	14	6 416	31
Вземания от свързани лица	34	4 943	4 165
Пари и парични еквиваленти	16	382	272
		20 331	6 506
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Облигации	12	327	5 086
Капиталови инструменти	12	26 764	6 606
		27 091	11 692

Финансови пасиви	Пояснение	2025	2024
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	20	65 369	23 981
Задължения по лизинг	21	1 112	-

Търговски и други задължения	22	10 413	558
Задължения към свързани лица	34	1 450	3 004
		78 343	27 543

Вижте пояснение 4.20 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 40.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 39.

39. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте пояснение 38. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

39.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата 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 Групата.

39.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата на валутен риск.

39.1.2. Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по инвестиции в облигации, които се изплащат на базата на променливи лихвени проценти. Всички други финансови активи и пасиви на Групата 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 2024 г.: +/- 1.07%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията 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 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR)	(18)	18	(18)	18

31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR)	(47)	47	(47)	47

39.1.3. Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани облигации и участието в дружества, нетъргувани на борсата (вж. Пояснение 40.1).

Чувствителността на Групата към ценови риск във връзка с участието 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 2025 г. е 0 % (2024 г.: 0%). В случай че пазарната цена бъде повишена или намалена в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще се изменят с 0 лв.

39.2. Анализ на кредитния риск

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

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
<i>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</i>		
Предоставени заеми	8 598	2 038
Търговски и други вземания	6 416	31
Вземания от свързани лица	4 943	4 165
Пари и парични еквиваленти	382	272
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата</i>		
Облигации	327	5 086
Капиталови инструменти	28 272	6 606
Балансова стойност	48 938	18 198

Групата 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 Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

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

По отношение на търговските и други вземания Групата 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 340 хил. лв. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата 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
Предоставени кредити	8 798
Очаквани кредитни загуби	(200)
Търговски вземания	6 416
Очаквани кредитни загуби	-
Вземания от свързани лица	5 083
Очаквани кредитни загуби	(140)
Пари и парични еквиваленти	382
Очаквани кредитни загуби	-
	<u>20 339</u>

Групата 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 декември 2025 г. и 31 декември 2024 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 Групата 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 Групата за 2025 г. и 2024 г. е представено, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	-	-
Начислени през периода	340	-
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 декември	<u>340</u>	<u>-</u>

39.3. Анализ на ликвидния 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 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 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	75	36 844	28 450	-
Задължения по лизинг	210	210	692	-
Търговски и други задължения	13	10 400	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	1 450	-	-
Общо	298	48 904	29 142	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	106	4 233	19 642	-
Търговски и други задължения	15	543	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	3 006	-	-
Общо	121	7 782	19 642	-

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

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 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. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

40. Оценяване по справедлива стойност

40.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и

- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.		Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи					
Котирани дългови инструменти	а	-	327	-	327
Котирани капиталови инструменти - краткосрочни	а	20 535	-	-	20 535
Некотирани капиталови инструменти - краткосрочни	б	-	-	6 229	6 229
Некотирани капиталови инструменти - дългосрочни	б	-	-	2 071	2 071
Общо активи		20 535	327	8 300	29 162
Нетна справедлива стойност		20 535	327	8 300	29 162

31 декември 2024 г.		Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Финансови активи					
Некотирани капиталови инструменти	б	-	-	5 085	5 085
Некотирани дългови инструменти	в	-	-	6 606	6 606
Общо активи		-	-	11 691	11 691
Нетна справедлива стойност		-	-	11 691	11 691

През отчетните периоди не е имало трансфери между нива 1 и 2.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

а) борсово търгувани ценни книжа и облигации

Всички пазарно търгувани капиталови инструменти и облигации са представени в български лева и са публично търгувани на борсата в България. Справедливите стойности са били определени на база на техните борсови цени-продава към отчетната дата.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Групата, класифицирани на ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

б) Некотирани акции:

Справедливата стойност на финансовите активи е определена, чрез оценка на независим лицензиран оценител, използвайки вътрешна и външна информация. Използваните методи са метод на чистата стойност на активите и метод на дисконтираните парични потоци.

Методът на чистата стойност на активите се основа на индивидуална оценка на активи и пасиви на Групата. При благоприятна/(неблагоприятна) промяна на справедливата стойност на активите/ пасивите, съответно чистата стойност на акциите ще се увеличи(намалее).

Значими ненаблюдаеми входящи данни при метод на дисконтиране на чистите парични потоци и тяхното взаимовръзка със справедливата стойност са както следва:

- Прогнозни входящи и изходящи парични потоци - определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако входящите парични потоци се увеличат (намалее) и ако изходящите парични потоци намалее (се увеличат);
- дисконтов процент – определената справедлива стойност ще се увеличи (намалее), ако дисконтовият процент е съответно по-ниска (по-висока).

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

в) Некотиран облигации

Притежаваните от Групата облигации, които не са котиран на фондовата борса се отчитат по цена на придобиване, като се счита, че тази стойност отговаря на пазарната им цена към края на отчетния период

Няма съществени взаимовръзки между значимите входящи данни (оценката на ръководството за вероятността да бъде постигнато целевото ниво по договора) и другите ненаблюдаеми входящи данни.

40.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	36 553	36 553
- сгради	-	-	4 983	4 983
- други	-	-	806	806
Общо инвестиционни имоти	-	-	42 342	42 342

31 декември 2024 г.	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	22 798	22 798
- сгради	-	-	8 122	8 122
- други	-	-	1 062	1 062
Общо инвестиционни имоти	-	-	31 982	31 982

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение и настоящо използване. Земята са преоценени към 31.12.2025 г.

Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекцията за специфичните за земите Дружеството фактори. Степента и посоката на тази корекция зависи от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката.

Въпреки че тези данни са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

41. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
- да се изпълнят изискванията, наложени от трети страни на предприятието във връзка с финансирането от трети страни или лицензионна дейност (банки, притежатели на облигационери и др.).

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал.

Нетният дълг включва сумата на заемите и задълженията по финансов лизинг, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Общият капитал представлява сумата от коригирания капитал и нетния дълг.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	30 039	25 606
Заеми	78 548	27 555
- Пари и парични еквиваленти	(382)	(272)
Нетен дълг	78 166	27 283
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	1:2.60	1:1.07

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Групата може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Групата не е променяла целите, политиките и процесите за управление на капитала, както и начина на определяне на капитала през представените отчетни периоди.

Групата е спазила външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 31 декември 2025 г. и 2024 г.

42. Събития след края на отчетния период

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:

Превалутиране на регистрирания капитал на предприятието майка

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) вписаният в търговския регистър размер на капитала на търговските дружества, както и вписаната

номинална стойност на акциите в акционерно дружество автоматично се заменят със стойностите в евро и евроцентове. Превалутирането се извършва служебно от Агенция по вписванията.

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на предприятието майка е превалутиран на 7 038 249.75 евро (седем милиона тридесет и осем хиляди двеста четиридесет и девет евро и седемдесет и пет евроцента), разпределени в 1 376 562 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 5.11 евро (пет евро и единадесет евроцента) всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ предприятието майка ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Инвестиции в дъщерни дружества

На 26.01.2026 г. Групата придобива 80% от Агрикълчър Инвест АД и 100% от дяловете на Агрима АС ООД. На 23.01.2026 г. вследствие на увеличение на капитала на Бетонери елементи АД, ТИЗ Инвест АД става основен акционер с 95.24%

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 конфликта в Иран („Операция Epic 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.

43. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 30.04.2026 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД

за 2025 г.

I. Общи положения

Годишният консолидиран доклад за дейността представя коментар и анализ на консолидирания финансов отчет и друга съществена информация, относно финансовото състояние и резултатите от дейността на групата, паричните потоци, собствения капитал и промените в тях, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено. Докладът съдържа информацията по чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 100н, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), както чл. 10, т. 1 от Наредба № 2 на Комисията за финансов надзор. Приложена като самостоятелен документ към настоящия доклад е декларация за корпоративно управление на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД, съгласно разпоредбите на чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК.

Настъпилите през 2025 г. обстоятелства, които ръководството на 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 са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, на регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

„ТИЗ ИНВЕСТ” АД е акционерно дружество, изцяло с българско участие. Регистрирано е в Търговския регистър на Агенцията по вписванията през 2017 г. Седалището и адресът на управление на дружеството по регистрацията са в 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 9 877 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 08.12.2023 г. 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 2024 г. 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 г. 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. Акционерният капитал се увеличава с 2 125 хил. лв. От 9 877 хил. лв. се увеличава на 12 002 хил. лв.

През август 2024 г. съветът 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. Акционерният капитал се увеличава с 1 764 хил. лв. от 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв.

Акционерният капитал 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 капитал на дружеството е, както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
Акционерен капитал (в лв.)	13 765 620	13 765 620
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери:	18	15
- юридически лица	15	15
- физически лица	3	-
% на участие на юридически лица	99.13%	100%

Акционерната структура на Дружеството към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. 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 АД	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.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2025 Съветът на директорите е в състав:

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

Дружеството се представлява и управлява от Емил Тодоров Янков.

Настъпили промени в Дружеството през 2025 г.:

В края на 2025 г. дружеството е погасило изцяло облигационен заем с ISIN код BG2100008205. Лихвите и главниците са изплатени на облигационерите.

През първите месеци на 2025 г. Комисия за финансов надзор одобрява проспекта към емисията облигации на „ТИЗ Инвест“ АД, с ISIN BG2100051247.

В края на 2025 г. „ТИЗ Инвест“ АД закупува дружество Експо Парк ЕАД, като притежава 100% от капитала на същото.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в консолидирания финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

II. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВО

1. Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на групата.

1.1. Обективен преглед, който представя вярно и честно развитието и резултатите от дейността на групата, както и неговото състояние, заедно с описание на основните рискове, пред които е изправено.

<i>в хиляди лева</i>	2025 г.	2024 г.
Общо активи	108 657	53 161
Общо собствен капитал	30 039	25 606
Общо текущи пасиви	49 448	7 913
Общо нетекущи пасиви	29 170	19 642
Общо собствен капитал и пасиви	108 657	53 161

<i>в хиляди лева</i>	2025 г.	2024 г.
Загуба от оперативна дейност	(1 588)	(916)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	11 021	1 154
Финансови приходи	1 182	790
Финансови разходи	(5 239)	(1 555)
Печалба преди данъци	3 897	10 874

1.2. Описание на основните рискове, пред които групата е изправено.

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложена 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 Групата.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в евро, не излагат Групата на валутен риск.

Лихвен риск

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. Групата е изложена 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 2024 г.: +/- 1.07%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюденията 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 декември 2025 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR)	(18)	18	(18)	18
31 декември 2024 г.	Нетен финансов резултат		Собствен капитал	
	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент	увеличение на лихвения процент	намаление на лихвения процент
Облигационна емисия (6m EURIBOR)	(47)	47	(47)	47

Други ценови рискове

Групата е изложена и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани облигации и участието му в дружества, нетъргувани на борсата.

Чувствителността на Групата 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 2025 г. е 0% (2024 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 лв.

Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани 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:

Финансови активи	2025	2024
------------------	------	------

	хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Предоставени заеми	8 590	2 038
Търговски и други вземания	6 416	31
Вземания от свързани лица	4 943	4 165
Пари и парични еквиваленти	382	272
	20 331	6 506
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:		
Облигации	327	5 086
Капиталови инструменти	26 764	6 606
	27 091	11 692

Групата 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 Групата е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата 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.

Анализ на ликвидния 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 Дружеството за периода.

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекучи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	75	36 844	28 450	-
Задължения по лизинг	210	210	692	-
Търговски и други задължения	13	10 400	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	1 450	-	-
Общо	298	48 904	29 142	-

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Заеми	106	4 233	19 642	-
Търговски и други задължения	15	543	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	3 006	-	-
Общо	121	7 782	19 642	-

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 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. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

а този етап ръководството не е в състояние да оцени надеждно въздействието на конфликта, тъй като събитията се развиват изключително динамично и е трудно да се оцени дългосрочното му въздействие върху обемите на търговия, паричните потоци, рентабилността и др. Евентуални корекции на определени допускания и оценки ще бъдат оповестени в следващите финансови отчети.

1.3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях:

Рентабилността (доходността) е способността на дружеството да носи икономическа изгода на неговите собственици от умелото управление на активите, на собствения и привлечен капитал и на другите пасиви. Тя е най-важния показател за ефективността на провежданата дейност - покупко-продажба и управление на дялове.

Към 31.12.2025 г. „ТИЗ Инвест“ АД притежава текущи финансови активи в размер на 20 332 хил. лв. Тези активи осигуряват в голяма степен текущата доходност за цялото дружество, бързо ликвидни са и могат да бъдат оценени ясно и точно във всеки един момент.

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.

„ТИЗ Инвест“ АД е насочило своята дейност приоритетно към мениджмънт на предприятията, в които участва.

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 АД, 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.

Дейността на „ТИЗ Инвест“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

През тази година Групата представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане за изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта.

Групата е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени.

Рисквете, предизвикани от климатичните промени, могат да имат бъдещи неблагоприятни последици за бизнес дейностите на Групата. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

Групата също така се ангажира да намали въглеродния отпечатък на своите служители, като актуализира политиките си за командировки и сведе до минимум използването на въздушни превози.

Към 31 декември 2025 г. Групата не е идентифицирала значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовия отчет на Групата. Ръководството непрекъснато оценява въздействието на въпросите, свързани с климата. Предположенията биха могли да се променят в бъдеще в отговор на предстоящи екологични разпоредби, поети нови ангажименти и променящо се потребителско търсене. Тези промени, ако не бъдат предвидени, биха могли да окажат влияние върху бъдещите парични потоци, финансови резултати и финансово състояние на Групата.

1.4. Всички важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният консолидиран 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:

Превалутиране на регистрирания капитал на Дружеството

Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1.95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена проспективно и не представлява коригиращо събитие след датата на финансовия отчет.

Съгласно чл. 33 от Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ) вписаният в търговския регистър размер на капитала на търговските дружества, както и вписаната номинална стойност на акциите в акционерно дружество автоматично се заменят със

стойностите в евро и евроцентове. Превалутирането се извършва служебно от Агенция по вписванията.

Към 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 7 038 249.75 евро (седем милиона тридесет и осем хиляди двеста четиридесет и девет евро и седемдесет и пет евроцента), разпределени в 1 376 562 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 5.11 евро (пет евро и единнадесет евроцента) всяка.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 12 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

Инвестиции в дъщерни дружества

На 26.01.2026 г. дружеството придобива 80% от Агрикълчър Инвест АД и 100% от дяловете на Агрима АС ООД. На 23.01.2026г. вследствие на увеличение на капитала на Бетоннови елементи АД, ТИЗ Инвест АД става основен акционер с 95.24%

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 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. Групата 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.

1.5. Броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции

Дружеството майка не е придобивало и не притежава собствени акции.

1.6. Вероятното бъдещо развитие на предприятието:

Стратегия за пазарно развитие:

Чрез средствата от конвертируемите облигации, както и чрез бъдещи увеличения на капитала ще бъде финансирана инвестиционната програма на компанията - финансиране по 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 и 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 Групата 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.

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

Към 31.12.2025 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.

1.6. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност;

Към 31.12.2025 г. Групата не е осъществявала научноизследователската и развойната дейност.

1.7. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон;

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - *няма обстоятелства за деклариране;*
- основанието за придобиванията, извършени през годината - *няма обстоятелства за деклариране;*
- броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - *„ТИЗ Инвест“ АД не притежава собствени акции към края на 2025 г.*

1.8. Наличието на клонове на предприятието;

„ТИЗ Инвест“ АД няма регистрирани клонове.

1.9. Използваните от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на Групата по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

Финансовите активи на дружеството са основно предоставени аванси за придобиване на дялове, вземания по цесии, предоставени заеми и лихви по заеми.

Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролира текущо и стриктно, съгласно установената политика на дружеството.

Финансови пасиви на дружеството основно са облигационни заеми и задължения по договори.

Групата не използва деривативни финансови инструменти, за да хеджира определени рискови експозиции.

III. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 2 КЪМ ЧЛ.10, Т.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. ИНФОРМАЦИЯ, ДАДЕНА В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ, ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

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:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	%	хил. лв.	%
Бенковски Пропъртис ЕАД	България	11 662	100.00%	-	-
Си Индъстриал ЕООД	България	1 040	100.00%	1 040	100.00%
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	България	473	100.00%	473	100.00%
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	България	1 600	100.00%	1 600	100.00%
Тракия Силикън Валеј АД	България	431	54.27%	-	-
Експо Парк ЕАД	България	50	100.00%	-	-
Бенковски Логистик ЕООД	България	10	100.00%	-	-
Интерпорто ЕООД	България	-	-	300	100.00%
		15 266		3 413	

Име на асоциираното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	7 191	29.36%	-	-%
		<u>7 191</u>		<u>-</u>	

През 2024 г. основните приходи, които Групата е генерирала, са свързани с продажба на стоки, дълготрайни активи. През 2025 г. Дружеството не е генерирало приходи от договори с клиенти.

През 2025 г. основните приходи на дружеството са финансови приходи и нетен резултат от операции с финансови инструменти.

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, СЕ ПРЕДОСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО, ЗА НЕГОВИЯ ДЯЛ В ПРОДАЖБИТЕ ИЛИ ПОКУПКИТЕ И ВРЪЗКИТЕ МУ С ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Приходите от лизингови договори могат да се представят, както следва:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от наеми	327	268
	<u>327</u>	<u>268</u>

Другите приходи включват:

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Префактурирани разходи	77	202
Неустойки	20	-
Други	70	12
	<u>167</u>	<u>214</u>

(Загуба)/печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от продажба	4 499	30
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(4 594)	(22)
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	<u>(95)</u>	<u>8</u>

Нетен резултат от операции с финансови инструменти

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	8 204	83
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(194)	(14)
Положителни разлики от преоценки на финансови инструменти	3 029	1 085
Отрицателни разлики от преоценки на финансови инструменти	(18)	-
	11 021	1 154
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	(358)	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	10 663	1 154

Финансови приходи и разходи

	2025 хил. лв.	2024 хил. лв.
Разходи за лихви	(5 053)	(1 017)
Други финансови разходи	(186)	(38)
Финансови разходи	(5 239)	(1 055)
Приходи от лихви	1 178	781
Други финансови приходи	4	9
Общо приходи от лихви по финансови активи	1 182	790

Основната дейност на "ТИЗ Инвест" АД е управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. В този смисъл в отчета за финансовото състояние основно място намират финансовите приходи и разходи.

Групата оперира на българския пазар. Групата не извършва производствена дейност и няма източници за снабдяване с материали и услуги.

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СДЕЛКИ.

На 14 август 2020 г. Групата 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 (матуритетът) 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 14.08.2025 г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Групата е учредила договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Групата от мажоритарния ѝ собственик по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на изготвяне на годишния финансов отчет облигационната емисия е напълно издължена.

На 21 септември 2023 г. Групата 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 1 000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритетa) 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 2024 г. съветът на директорите взима решение акционерният капитал да се увеличи с 1 763 620 лв. Акционерният капитал 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 г. 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% /четири процента/, но не по-малко от 6% /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 2024 г. съветът 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 г. Дружеството – майка 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.

На 26.11.2024 г. Групата издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общият размер на заема е 7 000 000 лева. По него Групата дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона 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).

На 10.07.2025 г. Дружеството – майка придобива 54.27 % от капитала на Тракия Силикълън Валей АД (старо име Институт по развитието АД).

През ноември 2025 г. Групата придобива 100 % от акциите на дружеството Експо Парк ЕАД.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

Свързаните лица на Групата включват собствениците, други свързани лица и ключов управленски персонал.

Сделки със собствениците

Вид сделка	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания		
Предоставени заеми	7 829	5 807
Възстановени предоставени заеми	(2 963)	(1 709)
Начислени лихви по предоставени заеми	393	78
Платени лихви по предоставени заеми	(306)	(10)
Очаквани кредитни загуби	(143)	-
Задължения		
Получени заеми	8 101	12 850
Възстановени заеми	(10 115)	(9 898)
Начислени лихви	207	108
Платени лихви	(244)	(56)
Задължения от съучастия	489	-
Загуба на контрол	-	(3 811)

Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	2025	2024
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания		
Предоставени заеми	3 028	-
Начислени лихви	2	-
Възстановени заеми	(2 700)	-
Почучени лихви	(2)	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	51
Възстановени аванси на подотчетни лица	-	(62)
Задължения		
Получени заеми	56 129	-
Платени заеми	(36 393)	-
Начислени лихви	205	-
Платени лихви	(170)	-
Подотчетни лица	-	2
Аванси	6	-
Рекласификация	(19 771)	-

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ, И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ; ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2025 г. няма събития и показатели с необичаен за Групата характер.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И АКО РАЗКРИВАНЕТО НА ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е СЪЩЕСТВЕНА ЗА ОЦЕНКАТА НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК.

През 2025 г. няма сделки, водени извънбалансово.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И В ЧУЖБИНА (В ЦЕННИ КНИЖА, ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ И НЕДВИЖИМИ ИМОТИ), КАКТО И ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ НА ФИНАНСИРАНЕ.

„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.

Групата 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 9 877 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 08.12.2023 г. 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. Групата 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 2024 г. 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. Групата придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

През юни 2024 г. Групата придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

Към 31.12.2024 г. Групата 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. Групата придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

През юни 2024 г. 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. съветът 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 лв. всяка. Акционерният капитал се увеличава с 2 125 хил. лв. От 9 877 хил. лв. се увеличава на 12 002 хил. лв.

През август 2024 г. съветът 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. Акционерният капитал се увеличава с 1 764 хил. лв., от 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв.

През януари 2025 г. Групата 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. Групата придобива 54.27% от капитала на Институт по развитието АД.

През ноември 2025 г. Групата придобива 100% от акциите на дружеството Експо Парк ЕАД.

Групата от предприятия включва предприятието майка „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и неговите дъщерни дружества, както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2025	2025	2024	2024
		хил. лв.	% участие	хил. лв.	% участие
Бенковски Пропъртис ЕАД	България	11 662	100.00%	-	-
Си Индъстриал ЕООД	България	1 040	100.00%	1 040	100.00%
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	България	473	100.00%	473	100.00%
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	България	1 600	100.00%	1 600	100.00%
Тракия Силикън Валеј АД	България	431	54.27%	-	-
Експо Парк ЕАД	България	50	100.00%	-	-
Бенковски Логистик ЕООД	България	10	100.00%	-	-
Интерпорто ЕООД	България	-	-	300	100.00%
		15 266		3 413	

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ, ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

ТИЗ Инвест АД е заемополучател по следните заеми описани в таблицата по-долу:

Дружество	ЕИК	Дата на договор за заем	Падеж	Лихвен процент	Задължение по главница към 31.12.2025 г.	Задължение по лихва към 31.12.2025 г.	Общо задължения по главница и лихва
					в лв.	в лв.	в лв.
Пълдин Холдинг АД	115237248	04.07.2024	04.07.2026	7.00%	938 136.44	15 783.57	953 920.01
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	207856732	25.06.2024	25.06.2026	7.50%	203 800.00	9 257.96	213 057.96
Бенковски Пропъртис ЕООД	208082859	02.06.2025	02.06.2026	6.00%	1 012 800.00	14 077.27	1 026 877.27
Бенковски Пропъртис ЕООД	208082859	22.10.2025	22.10.2026	6.00%	1 252 452.41	0.00	1 252 452.41
Тракия Силикън Валеј АД	124101884	23.12.2025	23.12.2026	7.00%	247 813.25	380.21	248 193.46
Бетонови Елементи Марица ООД	207075655	06.12.2024	06.12.2026	7.50%	31 950.00	1 207.98	33 157.98
Катерина Кънчева Гушкова	7110244551	25.01.2024	25.01.2027	6.00%	53 328.82	1 066.57	54 395.39
Колекто Кепитъл АДСИЦ	205685841	01.09.2025	01.09.2026	5.00%	4 100 000.00	70 767.14	4 170 767.14
Фючър Кепитъл Холдинг АД	114075672	27.11.2025	27.11.2026	5.00%	16 135 613.89	34 601.98	16 170 215.87

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТ, СЪОТВЕТНО ОТ ЛИЦЕ ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ОТ ТЕХНИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

ВЕИ Инвест Холдинг АД е предоставило следните заеми, описани в таблицата по-долу:

Дружество	ЕИК	Дата на договор за заем	Падеж	Лихвен процент	Вземане по главница към 31.12.2025 г.	Вземане по лихва към 31.12.2025 г.	Общо вземания по главница и лихва
					в лв.	в лв.	в лв.
Пълдин Холдинг АД	115237248	06.08.2025	06.08.2026	7.00%	1 301 092.95	8 847.11	1 309 940.06
Бенковски Пропъртис ЕООД	208082859	28.04.2025	28.04.2026	6.00%	92 550.77	392.23	92 943.00
Интерпорто България ЕООД	115847970	22.05.2024	22.05.2026	5.00%	25 800.00	133.01	25 993.01
Си Индъстриъл ЕООД	204551163	20.06.2024	20.06.2026	7.50%	3 759 051.45	528 951.95	4 288 003.40

Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	207856771	12.06.2024	12.06.2026	8.00%	1 086 886.70	247 661.64	1 335 548.34
Експо Парк ЕАД	160123033	04.12.2025	04.12.2026	5.00%	25 813.50	99.61	25 913.11
Бетониви Елементи АД	204569524	07.11.2024	07.11.2026	7.50%	850.00	44.98	894.98
Бетониви Елементи Марица ООД	207075655	06.03.2025	06.03.2027	7.50%	100 000.00	3 780.82	103 780.82
ВЕИ Инвест Холдинг АД	115040215	21.10.2025	21.10.2026	7.00%	237 000.00	1 454.46	238 454.46
Ви Си Инвестмънт Груп АД	831522132	21.11.2024	21.11.2026	6.50%	3 192 479.02	7 346.89	3 199 825.91
Грийн Пропърти Сървиз ООД	207165227	26.08.2024	26.08.2026	6.50%	617 379.24	5 685.24	623 064.48
Ерфолг 1 ЕАД	205674631	27.08.2024	27.08.2026	7.50%	780 242.66	20 655.57	800 898.23
Ерфолг 1 ЕАД	205674631	18.07.2025	18.07.2026	7.50%	1 563 700.00	39 758.63	1 603 458.63
Рая Инвестмънт ЕАД	207778422	29.05.2024	29.05.2026	7.50%	9 500.00	997.19	10 497.19
Спа Ризорт ЕООД	160026538	19.09.2024	19.09.2026	7.50%	154 900.00	6 858.96	161 758.96
Състейнабъл Бизнес Консултинг ООД	206974247	10.07.2024	10.07.2026	8.00%	40 000.00	5 757.28	45 757.28
Юротим Хисар ЕООД	200370051	29.07.2025	29.07.2026	6.00%	9 000.00	144.90	9 144.90

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

През отчетния период Групата не е емитирало нова емисия ценни книжа.

На 14 август 2020 г. Групата 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 (матуритетата) 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 14.08.2025 г. 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. Групата 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 (матуритетата) 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 г. Групата 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% /четири процента/, но не по-малко от 6 % /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 г. Групата 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.

На 26.11.2024 г. Групата 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).

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА, И ПОРАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Групата не е публикувала прогнози за финансови резултати от дейността си.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ЕМИТЕНТЪТ, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, Е ПРЕДПРИЕЛ ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигане на максимална ефективност с едновременно съблюдаване на сроковете за плащане договорени, както с доставчици, така и с клиенти. Ежедневно се изготвя паричен поток.

Групата няма просрочени задължения.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ НА РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Групата са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2026 г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на Групата. Групата се придържа към стратегическо управление на активите си с оглед постигане на: нарастване стойността на инвестицията за своите акционери, прозрачност в управлението на Дружеството, а също и защита на акционерните права и равнопоставено третиране на всеки акционер.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА ЗА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

За да гарантира ефективно функциониране на системите за отчетност и изготвяне на финансовите отчети, в дружеството функционира изградена система за вътрешен контрол. Ежегодно се организира и провежда инвентаризация на всички активи и пасиви на Дружеството. През целия отчетен период се осъществява комуникация от страна на одитния комитет и съставителя на финансовите отчети с регистрирания одитор, избран да извърши независим финансов одит на годишния финансов отчет.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

Групата има едностепенна система на управление.

Към 31.12.2025 г. Съвет на директорите е в състав:

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

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

17. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, НАГРАДИТЕ И/ИЛИ ПОЛЗИТЕ НА ВСЕКИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ ЗА ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА, ИЗПЛАТЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, И НЕГОВИ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА, НЕЗАВИСИМО ОТ ТОВА, ДАЛИ СА БИЛИ ВКЛЮЧЕНИ В РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА, КОЙТО НЕ Е ПУБЛИЧНО ДРУЖЕСТВО, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ИЛИ ПРОИЗТИЧАТ ОТ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПЕЧАЛБАТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО.

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2025 г. членовете на СД са получавали само парично възнаграждение, чийто месечен размер е определен от ОСА. Няма условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината. Няма суми, дължими за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията – брутно, получени общо през годината от членовете на Съвета на Директорите:

Трите имена	Позиция	Брутно възнаграждение
Емил Тодоров Янков	Изпълнителен директор и Председател на СД	12 924 лв.
Венцислава Благоева Алтънова	Член на СД	12 924 лв.
Мирослав Росенов Георгиев	Член на СД	12 924 лв.

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ И ПРОКУРИСТИТЕ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО АКЦИИТЕ, ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ВСЕКИ ОТ ТЯХ ПООТДЕЛНО И КАТО ПРОЦЕНТ ОТ АКЦИИТЕ ОТ ВСЕКИ КЛАС, КАКТО И ПРЕДОСТАВЕНИ ИМ ОТ ЕМИТЕНТА ОПЦИИ ВЪРХУ НЕГОВИ ЦЕННИ КНИЖА - ВИД И РАЗМЕР НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВЪРХУ КОИТО СА УЧРЕДЕНИ ОПЦИИТЕ, ЦЕНА НА УПРАЖНЯВАНЕ НА ОПЦИИТЕ, ПОКУПНА ЦЕНА, АКО ИМА ТАКАВА, И СРОК НА ОПЦИИТЕ.

Членовете на органите на управление на Групата не притежават акции от капитала.

Емитентът не е предоставял опции върху негови ценни книжа.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРНОСТИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО И СЛЕД ПРИКЛЮЧВАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА), В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2025 г. на Групата не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ; АКО ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА ИЛИ ВЗЕМАНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, СЪОТВЕТНО ЛИЦЕТО ПО § 1Д ОТ ДОПЪЛНИТЕЛНИТЕ РАЗПОРЕДБИ НА ЗППЦК, ПО ВСИЧКИ ОБРАЗОВАНИ ПРОИЗВОДСТВА НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ, СЕ ПРЕДСТАВЯ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ПРОИЗВОДСТВО ПООТДЕЛНО.

Към 31.12.2025 г. Групата няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. ДАННИ ЗА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ.

Директор за връзки с инвеститорите – Нели Илиева Кръстева - Кьосева

Адрес за кореспонденция и телефон:

гр. Пловдив, п.к. 4000,

р-н Централен, бул. Марица №154, Секция А, ет.9

+359 889 805 915

e-mail: n.krasteva@mail.bg,

22. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2025	2024
Печалба, подлежаща на разпределение за Групата (в лв.)	3 747 000	10 870 000
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в лв. за акция)	2.72	7.90

23. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

• **възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:**

- Венцислава Благоева Алтънова - 12 924 лв.
- Емил Тодоров Янков - 12 924 лв.
- Мирослав Росенов Георгиев - 12 924 лв.

• **придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството –**

Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.

• **правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството –**

Информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Групата.

• **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

Емил Тодоров Янков е управител на следните дружества:

"Адванст Медикъл Кеър" ЕООД, ЕИК 208617540
"СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК 207856771
"СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК 207856732
"НАШ ВКУС" ООД, ЕИК 207583461
"ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 115847970
"БЪЛГЕРИЪН РОУЗ КУИЙН" ООД, ЕИК 203512666
"БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139
"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859
"ЕС ИНЖЕНЕРИНГ БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК 205400281

Емил Тодоров Янков е изпълнителен директор на следните дружества:

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248
"ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990
"ЕКСПО ПАРК" ЕАД, ЕИК 160123033

Емил Тодоров Янков участва в съвета на директорите на следните дружества:

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990
"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248
"ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ" АД, ЕИК 124101884
"ЕКСПО ПАРК" ЕАД, ЕИК 160123033

Емил Тодоров Янков е съдружник в следните дружества:
"НАТ 99" ООД, ЕИК 115333403

Венцислава Благоева Алтънова е управител на следните дружества:

"Ви Ай Пропърти Инвест" ООД, ЕИК 207939459
"БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК 207662139
"БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК 208082859
"ХИСАР 3" ЕООД, ЕИК 208514728
"ВИДА 5" ООД, ЕИК 207186779

Венцислава Благоева Алтънова е изпълнителен директор на следните дружества:

"ТУРИСТИНВЕСТ" АД, ЕИК 834071122

Венцислава Благоева Алтънова участва в съвета на директорите на следните дружества:

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990
"ТУРИСТИНВЕСТ" АД, ЕИК 834071122
"ТРАКИЯ СИЛИКЪН ВАЛЕЙ" АД, ЕИК 124101884
"ЕКСПО ПАРК" ЕАД, ЕИК 160123033
"ГРИЙН ХИЛ ПАРК 2022" АД, ЕИК 208285813

Венцислава Благоева Алтънова е съдружник в следните дружества:

"Ви Ай Пропърти Инвест" ООД, ЕИК 207939459
"ВИДА 5" ООД, ЕИК 207186779

Мирослав Росенов Георгиев е представляващ на следните дружества:

"Устойчиви Енергийни Решения" АД, ЕИК 207475973
"ТУРИСТИНВЕСТ" АД, ЕИК 834071122
"Състейнабъл Енерджи Фънд" АД, ЕИК 115132126

Мирослав Росенов Георгиев е в съвета на директорите на следните дружества:

"ЕКСПО ПАРК" ЕАД, ЕИК 160123033
"Състейнабъл Енерджи Фънд" АД, ЕИК 115132126
"ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990
"ТУРИСТИНВЕСТ" АД, ЕИК 834071122
"Устойчиви Енергийни Решения" АД, ЕИК 207475973

Мирослав Росенов Георгиев е управител на следните дружества:

"БАЛКАНЦИ ЕНЕРДЖИ" ООД, ЕИК 206755641
"СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК 204551163
"НОУБЪЛ РИЙЛ ЕСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК 207543773
"Сънрайз 23" ЕООД, ЕИК 206692397

- **договорите по чл. 240б, сключени през годината –**

Няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Групата или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството –**

През 2025 г. основна задача на корпоративното ръководство на Групата бе да продължи успешния мениджмънт на дружествата, в които Групата участва.

Ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света.

24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Групата прилага и спазва международно приетите стандарти за добро корпоративно управление на основание Програма за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „ТИЗ Инвест“ АД се придържа към Програмата за добро корпоративно управление, която е в съответствие с ефективното регулиране, международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и Национален кодекс за корпоративно управление (създаден през 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 г., април 2016 г. и юли 2021 г.).

От приемането на Програмата за добро корпоративно управление, включително и през 2025 г., Групата е ръководила и организираща своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с Групата относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на групата; подпомагане на стратегическото управление на групата, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на групата и да насърчава сътрудничеството с тях.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на Програмата е привеждане на всички вътрешни актове на групата и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на групата се изготвят съгласно МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на групата лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока групата доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2025 г. е създадо предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на групата, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор. Групата е оповестила в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация – <https://www.investor.bg/>.

В съответствие със законовите изисквания холдингът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му - <https://tezinvest.bg/>

Всеки акционер, който по различен повод се обръща към холдинга, се уведомява подробно за неговите права и получава информация по различни въпроси относно дейността и текущото състояние на групата, включително и за движението на цената на акциите на фондовата борса.

Свикването на редовното годишно общо събрание на акционерите се извършва в съответствие и с установените правила за даване на публичност на поканата, дневния ред и конкретните предложения за решения. Всички писмени материали по точките от дневния ред се предоставят на разположение на акционерите в офиса и на интернет страницата на групата.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от Групата е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица. Друга форма на контрол относно процеса на разкриване на информация се осъществява от членовете на Съвета на директорите спрямо Директора за връзки с инвеститорите.

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Групата.

Ръководството на Групата потвърждава, че през отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки. Действало е съобразно своите отговорности и счита, че консолидирания финансов отчет е изготвен в пълно съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

гр. София
30.04.2026 г.

Емил Тодоров Янков
(Изпълнителен Директор)

КОНСОЛИДИРАНА ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

НА „ТИЗ ИНВЕСТ” АД СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК

Информация дали емитентът спазва по целесъобразност Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса;

„ТИЗ ИНВЕСТ” АД разглежда доброто корпоративно управление като част от съвременната делова практика, съвкупност от балансирани взаимоотношения между Управителните органи на Групата, неговите акционери и всички заинтересовани страни - служители, търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални и бъдещи инвеститори и обществото като цяло.

В своята дейност „ТИЗ ИНВЕСТ” АД се ръководи от националните принципи на корпоративно управление, препоръчани за прилагане от Националната комисия по корпоративно управление.

„ТИЗ ИНВЕСТ” АД спазва приетия Национален Кодекс за добро корпоративно управление и счита, че ефективното прилагане на добрите практики за корпоративно управление допринасят за постигане на устойчив растеж и дългосрочните цели на Групата, както и за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни (информация по чл.100н, ал.8, т.1а) от ЗППЦК).

Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това

Съветът на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ” АД счита, че прилага всички принципи на поведение, които са утвърдени от Национален кодекс за корпоративно управление.

Групата представя настоящата информация, относно спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която ще бъде публикувана и на електронната страница на Групата.

I. КОРПОРАТИВНО РЪКОВОДСТВО

„ТИЗ ИНВЕСТ” АД има едностепенна система на управление. Групата се управлява от Съвет на директорите в състав от трима члена и се представлява пред трети лица от Изпълнителните директори на Групата.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им, притежават необходимата квалификация и управленски опит и са пряко отговорни пред акционерите на „ТИЗ ИНВЕСТ” АД. Процесът за вземане на решения в рамките на Групата е гъвкав, поради опростената структура и система на управление. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

Към датата на изготвяне на Годишния консолидиран доклад, Годишния консолидиран финансов отчет и Декларацията за корпоративно управление, състава на съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ” АД е както следва – Емил Тодоров Янков – изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите, Венцислава Благоева Алтънова - член на Съвета на директорите, Емил Тодоров Янков –член на Съвета на директорите.

Функции и задължения:

- Съветът на директорите насочва и управлява независимо и отговорно дейността на

- групата съобразно установените визия, цели, стратегии на групата и интересите на акционерите.
- Съветът на директорите следи за резултатите от дейността на групата на тримесечна и годишна база и при необходимост инициира промени в управлението на дейността;
 - Съветът на директорите спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството-майка и приетата Програма за добро корпоративно управление;
 - Съветът на директорите третира равнопоставено всички акционери, действа в техен интерес и с грижата на добър търговец;
 - По време на своя мандат членовете на СД се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
 - Съветът на директорите контролира интегрираното функциониране на системите за счетоводство и финансова отчетност;
 - Съгласно изискванията на ЗППЦК Съветът на директорите следи за всички сделки от съществен характер, като ги одобрява. При наличие на сделки, които самостоятелно или съвкупно надминават посочените в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК прагове Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и приема решение за свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде овластен от акционерите за извършване на тези сделки;
 - Съветът на директорите се отчита за своята дейност пред Общото събрание на акционерите, като представя за приемане от акционерите годишния консолидиран доклад за дейността;

Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Съвета на директорите се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите, съобразно закона и Устава на дружеството майка.

Членовете на Съвета на директорите трябва да имат подходящото образование и да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството майка и основанията за освобождаване.

През отчетната финансова година „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е прилагало Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на групата.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и информацията относно техния размер се оповестява ежегодно в доклада на Съвета на директорите за дейността през съответната отчетна година. Групата изготвя и доклад относно изпълнение на Политиката за възнагражденията като част от годишния финансов отчет за дейността и го представя за одобрение от Общото събрание на акционерите.

Структура и компетентност

Функциите и задълженията на корпоративното ръководство, както и структурата и компетентността му са в съответствие с изискванията на международно признатите стандарти за корпоративно управление.

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в Устава на дружеството.

Съставът на Съвета на директорите е структуриран по начин, който да гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Групата, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. Информация за професионалната квалификация и опит се оповестява в писмените материали към поканата за общото събрание на акционерите, на което съответните членове на СД са избрани.

След избор на нови членове на СД се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на групата.

Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения, въпреки че устройствените актове на дружеството не определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции. Това обстоятелство се съблюдава при предложенията и избора на нови членове на Съвета на директорите.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на Групата става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Като част от материалите за общото събрание, на което се предлага избор на нов член на Съвета на директорите се представят всички изискуеми от ЗППЦК и Търговския закон декларации, свидетелство за съдимост и професионална биография на кандидата за изборна длъжност.

Възнаграждение

С членовете на Съвета на директорите са сключени договори за възлагане на управлението, в които са определени техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Групата и основанията за освобождаване.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление размерът и структурата на възнагражденията отчитат: Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на групата; Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите; Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.

Информация относно годишния размер на получените от членовете на Съвета на директорите възнаграждения е оповестена в Годишния доклад за дейността и Доклада по изпълнение на политиката за възнагражденията.

Акционерите имат лесен достъп до приетата дружествена политика за определяне на възнагражденията на членовете съвета, както и до информацията относно получените от тях годишни възнаграждения и допълнителни стимули чрез избраните медии за оповестяване на информацията и електронната страница на дружеството.

Конфликт на интереси

Съгласно разпоредбите на Устава на дружеството, членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. Да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. Да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. Да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. Да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Групата, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. Да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Групата.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица чрез представяне на декларацията по чл. 114б от ЗППЦК.

Корпоративното ръководство контролира сключването на съществени сделки посредством гласуването и одобрението на такива сделки.

II. ОДИТЕН КОМИТЕТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

Съветът на директорите е подпомаган от одитен комитет. Одитният комитет се създава въз основа на писмено определена структура, обхват от задачи, начин на функциониране и процедури за отчитане, описани подробно в Статута на одитния комитет, който се приема от Общото събрание на акционерите.

Одитният комитет на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е в състав от трима души. След проведеното Общо събрание на акционерите, членовете на одитния комитет са следните: Делян Цанов Тотев, Илиана Парашкевова Иванова и Ирина Вескова Цветанова .

Членовете на одитния комитет отговарят на изискванията на Закона за независимия финансов одит и изпълняват следните функции:

1. наблюдават процесите по финансово отчитане в предприятието, извършващо дейност от обществен интерес;

2. наблюдават ефективността на системите за вътрешен контрол в предприятието;

3. наблюдават ефективността на системите за управление на рисковете в предприятието;

4. наблюдават независимия финансов одит в предприятието;

5. извършват преглед на независимостта на регистрирания одитор на предприятието в съответствие с изискванията на закона и Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители, включително наблюдават предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното предприятие.

Одитният комитет осигурява надзор на дейностите и следи за цялостните взаимоотношения с външния одитор, включително естеството на несвързани с одита услуги, предоставяни от одитора на дружеството.

Дружеството има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация.

III. ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

Съветът на директорите на дружеството – майка осигурява информираност на всички акционери относно техните права чрез публикуваната на електронната страница на дружеството информация, оповестения устав на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Поканата за общото събрание на акционерите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД съдържа изискуемата съгласно Търговския закон и ЗППЦК информация, както и допълнителна информация относно упражняване правото на глас и възможността да бъдат добавяни нови точки в дневния ред по реда на чл. 223а от ТЗ.

Всички акционери на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2025 г. поддържа интернет страница <https://tezinvest.bg/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Групата спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез ЕИС, „Българска фондова борса – София“ АД чрез „Екстри“ и в „Централен депозитар“ АД. С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Групата информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез електронната медия Инфосток, на адрес <https://www.infostock.bg/>.

С оглед осигуряване на ефективно взаимодействие с всички заинтересовани лица, инвеститори и/или акционери, "ТИЗ ИНВЕСТ" АД и през 2025 г. има назначен Директор за връзки с инвеститорите – г-жа Нели Кръстева-Кьосева. Директорът осъществява ефективна връзка между Съвета на директорите на дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Групата, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори.

Общо събрание на акционерите

Всички акционери на дружеството са информирани за правилата, съгласно които се свикват и провеждат общите събрания на акционерите, включително процедурите за гласуване чрез Устава на дружеството и поканата за всяко конкретно общо събрание на акционерите.

Съветът на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД предоставя достатъчна и навременна информация относно датата и мястото на провеждане на общото събрание, както и пълна информация относно въпросите, които ще се разглеждат и решават на събранието.

Поканата и материалите за общото събрание на акционерите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД се оповестява чрез специализирания сайт за финансова информация infostock.bg до обществеността, Комисията за финансов надзор и регулирания пазар на ценни книжа. След представяне на поканата и материалите за общото събрание на акционерите същите са достъпни и на електронната страница на дружеството.

Видно от протоколите от общите събрания на дружеството Съветът на директорите и избрания председател на общото събрание на акционерите осигуряват правото на всички акционери да изразяват мнението си, както и да задават въпроси по време на общото събрание.

Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас в Общото събрание на дружеството лично или чрез представители и чрез кореспонденция.

Като част от материалите за общото събрание на акционерите Съветът на директорите представя образец на пълномощно, Правила за гласуване чрез пълномощник.

Съветът на директорите осъществява ефективен контрол, като създават необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите и по разрешените от закона начини. Ръководството на общото събрание (Председател и Секретар) следи стриктно за законосъобразното провеждане на Общото събрание, включително и за начина на гласуване на упълномощените лица. При констатиране на разлики във волята на упълномощителя и вота на упълномощеното лице това обстоятелство се вписва в протокола и съответно се зачита волята на упълномощителя.

Съветът на директорите е изготвил и приел набор от документи за организирането и провеждането на редовни и извънредни заседания на Общото събрание на акционерите на дружеството, които гарантират равнопоставено третиране на всички акционери и правото на всеки от акционерите да изрази мнението си по точките от дневния ред на Общото събрание.

Съветът на директорите организира процедурите и реда за провеждане на Общото събрание на акционерите по начин, който не затруднява или оскъпява ненужно гласуването.

Материали на Общото събрание на акционерите

Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание са конкретни и ясни и не въвеждат в заблуждение акционерите. Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, в т.ч. предложението за разпределяне на печалба.

Съветът на директорите съдейства на акционерите, имащи право съгласно действащото законодателство, да включват допълнителни въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на Общото събрание, като извършват всички необходими правни и фактически действия за оповестяване на добавените допълнително въпроси в дневния ред на вече свикано общо събрание.

Съветът на директорите гарантира правото на акционерите да бъдат информирани относно взетите решения на Общото събрание на акционерите чрез оповестяване на Протокола от общото събрание на акционерите чрез избраните медийни агенции.

Еднакво третиране на акционери от един клас

Съгласно Устава на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД всички акционери от един клас се третират еднакво, както и всички акции в рамките на един клас дават еднакви права на акционерите от същия клас.

Съветът на директорите гарантира предоставянето на достатъчно информация на инвеститорите относно правата, които дават всички акции от всеки клас преди придобиването им чрез публикуваната информация на електронната страница на дружеството, както и чрез провеждане на разговори и персонални срещи с ръководството и/или директора за връзки с инвеститорите.

Консултации между акционерите относно основни акционерни права

Съветът на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не препятства акционерите, включително институционалните такива, да се консултират помежду си по въпроси, които се отнасят до техните основни акционерни права, по начин, който не допуска извършване на злоупотреби.

Сделки на акционери с контролни права и сделки на злоупотреба

Съветът на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не допуска осъществяването на сделки с акционери с контролни права, които нарушават правата и/или законните интереси на останалите акционери, включително при условията на договаряне сам със себе си. При извършването този вид сделки е необходимо изрично решение на Съвета на директорите, като заинтересуваните лица се изключват от гласуването. При индикации за преминаване на законоустановените прагове по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК Съветът на директорите изготвя мотивиран доклад и инициира свикването и провеждането на общо събрание на акционерите, на което да бъдат подложени на гласуване сделките.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ФИНАНСОВА И НЕФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Съветът на директорите счита, че е създал предпоставки за достатъчна прозрачност във взаимоотношенията си с настоящи акционери на дружеството, потенциални инвеститори, финансовите медии и анализатори на капиталовия пазар, както и с регулаторния орган – Комисия за финансов надзор.

Групата периодично разкрива информация за корпоративното си управление. Като оповестява вътрешната информация в законоустановените форми, ред и срокове чрез избраните медийни агенции до обществеността, КФН и регулирания пазар на ценни книжа. Информация в некоригиран вид и в същия обем се публикува и на електронната страница на дружеството. По този начин изпълнителното ръководство на дружеството гарантира, че

системата за разкриване на информация осигурява пълна, навременна, вярна и разбираема информация, която дава възможност за обективни и информирани решения и оценки.

През 2025 г. дружеството е оповестявало всяка регулирана информация в сроковете и по реда, предвиден в ЗППЦК и актовете по прилагането му.

V. ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ.

Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. Към тази категория се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му.

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД идентифицира като заинтересовани лица с отношение към неговата дейност всички лица, които не са акционери и които имат интерес от икономическото развитие и успех на дружеството:

- работници и служители,
- клиенти,
- доставчици и други контрагенти,
- банки – кредитори,
- собственици на облигации и
- обществеността, като цяло.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, Групата се съобразява със законовите изисквания и принципите на прозрачност, отчетност и бизнес етика. На заинтересованите лица се предоставя необходимата информация за дейността на дружеството, актуални данни за финансовото състояние и всичко, което би спомогнало за правилната им ориентация и вземане на информирано и обосновано решение.

Програмата на ООН до 2030 г., приета от световните лидери през 2015 г., представлява новата глобална рамка за устойчиво развитие и определя 17 цели за устойчиво развитие (ЦУР). Тя съставлява ангажимент за премахване на бедността и за постигане на устойчиво развитие до 2030 г. в световен мащаб, като се гарантира, че никой не е пренебрегнат.

ЦУР са балансирани между трите измерения на устойчивото развитие: икономическо, социално и екологично. Те имат конкретни измерения за следващите 15 години и са насочени към:

човешкото достойнство
регионалната и глобалната стабилност
доброто състояние на планетата
справедливите и устойчиви общества
изграждането на проспериращи икономики

Те помагат за насърчаване на сближаването между страните от ЕС, вътре в обществата и с останалата част от света.

Ръководството анализира детайлно всички рискове и тенденции, свързани с климатичните промени и влиянието на дейността на емитента върху проблемите, свързани с климата и смята, че дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД няма отношение към екологията и не оказва негативно влияние по отношение опазването на околната среда.

Корпоративното ръководство е ангажирано с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността ѝ.

Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица за повишаване на благосъстоянието на страните, за осигуряването на стабилно развитие на Групата.

Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

При описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска следва да се има предвид, че нито ЗППЦК, нито Националният кодекс за корпоративно управление дефинират вътрешно-контролна рамка, която публичните дружества в България да следват. Ето защо за целите на изпълнението на задълженията на дружеството по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК при описанието на основните характеристики на системите са ползвани рамките на Международен одиторски стандарт 315.

Общо описание на системата за вътрешен контрол и управление на риска

Групата има адекватно функционираща система за отчетност и разкриване на информация. Системата е изградена и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и подпомагане тяхното ефективно управление. Съветът на директорите носи основната отговорност по отношение на изграждане на системата за вътрешен контрол и управление на риска. Оценява дали системата е подходяща все още за дружеството в условията на променена среда, дали действа както се очаква и дали се адаптира периодично към променените условия. Оценяването е съразмерно с характеристиките на дружеството и влиянието на идентифицираните рискове.

Съветът на директорите докладва на одитен комитет, относно основните характеристики и особености на системата и относно ключови въпроси, включително основни инциденти и съответно приетите или приложени корективни действия.

Контролна среда

Контролната среда включва функциите за общо управление и ръководните такива, както и отношението, информираността и действията на Съвета на директорите, отговорен за управлението в широк смисъл и отговорното управление по отношение на вътрешния контрол.

Процес за оценка на рисковете на Дружеството

Процесът на оценка на рисковете представлява базата за начина, по който Съветът на директорите на дружеството определя рисковете, които следва да бъдат управлявани.

Рисковете, на които е изложено дружеството и които могат да окажат влияние върху дейността и финансовото му състояние могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на дружеството и възможността риска да бъде елиминиран или не.

Могат да се разделят в две групи: систематични (общи) и несистематични (специфични) рискове.

Общите рискове произтичат от възможни промени в цялостната икономическа система и по-конкретно, промяна на условията на финансовите пазари. Те не могат да се диверсифицират, тъй като на тях са изложени всички стопански субекти в страната, същите не подлежат на управление от страна на ръководния екип. Несистематични рискове са пряко относими към дейността на Дружеството и зависят предимно от корпоративното ръководство.

Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Информация по член 10, параграф 1, буква "в" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

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 лева всяка една.

Разпределението на акционерния капитал на Групата е както следва:

	31.12.2025	31.12.2024
Акционерен капитал (хил. лв.)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лв.)	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, притежавани от физическите лица	11 940	-
% на участие на физически лица	0.87%	-

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	22.01%
5. ФЛ	11 940	0.87%
Общо	13 376 562	100%

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

Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД няма акционери със специални контролни права.

Информация по член 10, параграф 1, буква "е" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас на никой от акционерите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

За участие в Общото събрание акционерите трябва да се легитимират с предвидените в закона, Устава и поканата за общото събрание документи, удостоверяващ тяхната самоличност и представителна власт и да се регистрират от Мандатната комисия в списъка на присъстващите акционери преди началния час на заседанието на Общото събрание.

Информация по член 10, параграф 1, буква "з" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния договор

Съгласно Устава на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, Съветът на директорите на Групата се избира и освобождава от Общото събрание на акционерите на дружеството и се състои от три до девет члена. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Член на Съвета на директорите може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице чрез определен от него представител.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са:

1. Осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. Обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. Били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. Лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. Съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

Съставът на избрания от общото събрание Съвет на директорите трябва да гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на дружеството. Съветът на директорите трябва да осигури надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, като основна функция на независимите директори е да контролират действията на изпълнителното ръководство и да участват ефективно в работата на дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Уставът на дружеството се изменя и допълва от общото събрание на акционерите. Решенията за изменения и допълнения в Устава се взимат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от представените акции.

Информация по член 10, параграф 1, буква "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г., относно предложенията за поглъщане **Правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции**

Членовете на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД организират и ръководят дейността на Дружеството съобразно закона, Устава и решенията на общото събрание на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите имат право:

1. Да вземат участие в работата на Общото събрание на акционерите без право на глас, освен ако са акционери;
2. Да поискат свикването на заседание на Съвета на директорите;
3. Да вземат участие в заседанията на Съвета на директорите лично или като упълномощят писмено друг член на Съвета на директорите;
4. Да предлагат разглеждането на точки от дневния ред и да правят предложения за решения;
5. Да гласуват „за“ или „против“ предложените решения;

Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

1. Да участват редовно в заседанията на Съвета на директорите;
2. Да пазят търговската и фирмена тайна на Групата и да не разпространяват сведенията и фактите, както и да не ги използват за свое или чуждо облагодетелстване. Това задължение те са длъжни да изпълняват и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите;
3. Да упражняват правомощията си с дължимата грижа и в интерес на Групата;
4. В съответствие с изискванията на чл. 116в на ЗППЦК да дават гаранция за своето управление в размер на три месечни брутни възнаграждения като членове на Съвета на директорите. При освобождаване на член на Съвета на директорите в това му качеството и след като бъде освободен от отговорност, дадената гаранция се връща;
5. Да представят свидетелство за съдимост и да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116а, ал.2 от ЗППЦК;
6. В 7 – дневен срок от избирането им да декларират наличието или липсата на обстоятелства по чл.116б, ал.2 от ЗППЦК;
7. Да предотвратяват и разкриват наличието на „конфликт на интереси“, като декларират наличието или липсата на интереси във връзка с дейността на Групата.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство половината плюс един от присъстващите членове. Ако гласовете „за“ и „против“ са равни на брой, решаващ е гласът на Председателя на Съвета на директорите, респективно на неговия пълномощник.

Съвета на директорите има следните правомощия:

1. Да осъществява контрол върху целесъобразността на дейността на Изпълнителния директор;
2. Да изисква от Изпълнителния директор да докладва за дейността си най-малко веднъж на 3 /три/ месеца;
3. Да изисква по всяко време сведения , доклади и предложения за решения по въпроси, засягащи дейността на дружеството;
4. Да търси имуществена отговорност от Изпълнителния директор при виновно неизпълнение на задълженията му;
5. Да приема разработената от Изпълнителния директор бизнес програма за дейността на дружеството и възлага реализацията ѝ на Изпълнителния директор;
6. Да съдейства на Изпълнителния директор при изпълнение на неговите задължения като взема в срок решенията по въпросите от своята компетентност и ги уведомява за това;
7. Да приема отчети за дейността си, сведения, доклади и информация и организира воденето на книги на Дружеството, съгласно изискванията на Устава и закона.

Съвета на директорите може да прави предложения пред Общото събрание на акционерите за:

1. Изменение и допълнение на Устава;
2. Увеличаване и намаляване на капитала;
3. Назначаване и освобождаване на регистриран одитор;
4. Приемане на годишния финансов отчет, доклада за дейността и управлението на дружеството и предложенията за разпределението на печалбата;
5. Преобразуване и прекратяване на Групата;

Увеличаването на капитала на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД се извършва с решение на Общото събрание на акционерите, съответно с решение на Съвета на директорите. Решението на Общото събрание на акционерите за увеличаване на капитала се взема с мнозинство 3/4 от представения капитал.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД има едностепенна система на управление. Групата се управлява и представлява от Съвет на директорите.

Съгласно чл. 29, от Устава на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време. Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

За заседанията на Съвета на директорите се водят протоколи, които съдържат дневния ред на заседанието, приетите решения и отразяват начина на гласуване на всеки от членовете. Протоколи се съставят и за неприсъствените решения. Протоколите се подписват от членовете на Съвета.

Описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на емитента във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период; когато не се прилага такава политика, декларацията съдържа обяснение относно причините за това

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК, изискванията на чл. 100н, ал. 8, т. 6 относно описание на политиката на многообразие, прилагана по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит, целите на тази политика на многообразие, начинът на приложението ѝ и резултатите през отчетния период не се прилагат за микропредприятията.

Тъй като „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД попада в категорията на микропредприятията съгласно чл. 19 от Закона за Счетоводството, същото не прилага политика на многообразие.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД.

Гр. София
30.04.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

ДЕКЛАРАЦИЯ

По чл. 100н ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

1. Емил Тодоров Янков, в качеството си на Изпълнителен директор на "ТИЗ Инвест" АД

и

2. Силвия Ивайлова Йорданова, в качеството си на изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД – счетоводно предприятие съставител на консолидирания финансов отчет на "ТИЗ Инвест" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./ Годишният консолидиран финансов отчет за периода от 01.01.2025 г. до 31.12.2025 г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента "ТИЗ Инвест" АД.

Б./ Годишният консолидиран доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Дата: 30.04.2026 г.

Декларатори:

1)
Емил Янков

2)
Силвия Йорданова