

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

Настоящият консолидиран междинен доклад за дейността на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за първото тримесечие на 2026 г. представлява коментар и анализ на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и преглед на неговото състояние, с описание на основните рискове, пред които е изправено.

Докладът е изготвен в съответствие с чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Приложение №10 към чл.32, ал.1, т.2 от Наредба 2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

### **1. Обща информация за Дружеството:**

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 и Изпълнителен директор

Броят на персонала към 31 март 2026 г. е 5.

“ТИЗ Инвест” АД (Предприятие-майка на групата) е публично акционерно дружество. Предприятието – майка е с капитал 7 034 231,82 евро, разпределен в 1 376 562 обикновени акции с номинал 5.11 евро.

	<b>31 март 2026</b>	<b>31 март 2026</b>	<b>31 декември 2025</b>	<b>31 декември 2025</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Пълдин Холдинг АД	653 833	47.50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24.52	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	05.10	70 136	05.10
Други ЮЛ	303 153	22.01	303 153	22.01
Други ФЛ	11 940	0.87	11 940	0.87
	<b>1 376 562</b>	<b>100</b>	<b>1 376 562</b>	<b>100</b>

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.

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.

През 2026 г. Дружеството – майка придобива 80 % от капитала на Агрикълчър Инвест АД и 100% от капитала на Агрима АС ЕАД

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

Поради сключен предварителен договор за продажба на Бенковски Пропъртис ЕООД на 31.03.2026 г., инвестицията в дружеството се представя като финансов актив.

Поради увеличени на капитала на Тракия Силикън Валеј АД през януари 2026 г., което не е записано изцяло от Дружеството майка, притежаваните от ТИЗ Инвест акции в дружеството се равняват на 48,79% от капитала на Тракия Силикън Валеј АД. Инвестицията е рекласифицирана в инвестиция в асоциирано дружество.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

<b>Име на дъщерното предприятие</b>	<b>Страна на учредяване и основно място на дейност</b>	<b>на Основна дейност</b>	<b>2026 участие</b>	<b>2025 участие</b>
-------------------------------------	--	---------------------------	---------------------	---------------------

			%	%
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 Силикън 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%	100.00%
Агрикълчър Инвестмънт АД	България	Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	80.00%	
Агрима АС ЕООД	България	Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	100.00%	

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на правата на участие и глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2026 %	2025 %	2026 хил. евро	2025 хил. евро	2026 хил. евро	2025 хил. евро

Тракия						
Силикън Валеј - АД	45.73%		(13)			172
Агрикълчър Инвестмънт АД	20.00%	-	-	-	8	-
			<b>(13)</b>		<b>8</b>	<b>172</b>

През 2026 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.

Към 31.03.2026 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Пропъртис“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е представена като финансов актив в консолидирания финансов отчет.

### **Информация по реда на чл.187д и 247 от ТЗ.**

През отчетния период в Дружеството не е извършвало изкупуване на собствени акции, няма прехвърляния на акции.

През периода 01.01.2026 г – 31.03.2026 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали акции.

През отчетния период членовете на съвета на директорите :

-Са получавали възнаграждения в качеството на членове на СД

-Не са сключвали договори по реда на чл.240б от ТЗ

### **2. Преглед на дейността:**

#### **• Дружество-майка – ТИЗ ИНВЕСТ АД**

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.

**Към 31 Март 2026 г. Групата от предприятия включва предприятието майка „ТИЗ ИНВЕСТ" АД и неговите дъщерни дружества, както следва:**

Име	на дъщерното	Страна	на Основна дейност	2026	2025
-----	--------------	--------	--------------------	------	------

предприятие	учредяване и основно място на дейност			участие	участие
				%	%
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 Силикън 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%	100.00%
Агрикълчър Инвестмънт АД	България		Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	80.00%	
Агрима АС ЕООД	България		Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	100.00%	

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

**Име на дъщерното предприятие** на **Дял на участието и правата на глас на НКУ** и **Общ доход, разпределен на НКУ** **всеобхватен Натрупани НКУ**

	2026	2025	2026	2025	2026	2025
	%	%	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Тракия Силикън Валеј АД	-	45.73%		(13)		172
Агрикълчър Инвестмънт АД	20.00%	-	-	-	8	-
			-	(13)	8	172

През 2026 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.

Към 31.03.2026 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Пропъртис“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е представена като финансов актив в консолидирания финансов отчет.

- **Си Индъстриъл ЕООД**

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

- **Стряма Инвестмънт 2 ЕООД**

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

- **Стряма Инвестмънт 1 ЕООД**

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

- **Бенковски Пропъртис ЕООД**

През януари 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Пропъртис ЕООД.

Към 31.03.2026 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Пропъртис“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е представена като финансов актив в консолидирания финансов отчет.

- **Бенковски Логистик ЕООД**

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Дружеството – майка придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

- **Експо Парк ЕАД**

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

- **Тракия Силикън Валеј АД**

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

- **Агрикълчър Инвестмънт АД**  
На 26.01.2026 г. Групата придобива 80 % от капитала на Агрикълчър Инвест АД.
- **Агрима АС ЕООД**  
На 04.02.2026 г. Групата придобива 100 % от капитала на Агрима АС ЕООДД.

Всички дъщерни дружества притежават недвижими имоти, като дейността им изцяло е свързана с управлението им.

### Инвестиции в асоциирани предприятия:

Име на асоциираното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2026 хил. евро	Участие %	2025 хил. евро	Участие %
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	Инвестиции във ВЕИ	-	-	3 494	29.36%
Тракия Силикълн Валей АД	България	Индустриални зони	437	48.79%	-	-
			<u>437</u>		<u>3 494</u>	

### 3. Рискови фактори:

Управлението на риска е неделима част от управленската политика на ръководството. Рискът може да се дефинира като несигурността дадена прогноза да съвпадне с действителността под влиянието на различни фактори.

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 сročни 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.

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството се изразяват, както следва:

- Пазарен 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.

а) Валутен риск

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

#### б) Ценови 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 март 2026 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 2025 г.: +/- 0,37%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарни условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 март 2026 г.	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)	(9)	9	(9)	9

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)	(9)	9	(9)	9

#### в) 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.

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 2026 г. е 0 % (2025 г.: 0%). В случай че пазарната цена бъде повишена или намалена в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще се изменят с 0 евро.

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 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:

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Предоставени заеми	4 111	4 396
Търговски и други вземания	2 182	3 280
Вземания от свързани лица	3 575	2 527
Пари и парични еквиваленти	65	195
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Облигации	-	167
Капиталови инструменти	13 566	14 743
<b>Балансова стойност</b>	<b>23 499</b>	<b>25 308</b>

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 транзакции 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 111 хил. евро. 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:

	<b>Фаза 1</b>
Предоставени кредити	4 266
Очаквани кредитни загуби	(154)

Търговски вземания	2 185
Очаквани кредитни загуби	-
Вземания от свързани лица	3 730
Очаквани кредитни загуби	(155)
Предплащания и други активи	777
Очаквани кредитни загуби	-
Пари и парични еквиваленти	65
Очаквани кредитни загуби	-
	<b>10 713</b>

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

Търговските вземания се отписват, когато няма разумно очакване за възстановяване на средства от тях. Неизвършването на плащания в рамките на 360 дни от датата на фактурата и невъзможност на 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 2026 г. и 2025 г. е представено, както следва:

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>мл. евро</b>	<b>мл. евро</b>
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	<b>207</b>	-
Начислени през периода	111	207
Възстановена кредитна обезценка	(8)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 31 март	<b>310</b>	<b>207</b>

- Ликвиден 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 март 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 март 2026 г.	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Заеми	139	9 855	8 536	18 530
Задължения по лизинг	109	110	294	513
Търговски и други задължения	10	2 858	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	6 251	-	-
<b>Общо</b>	<b>258</b>	<b>19 074</b>	<b>8 830</b>	<b>28 162</b>

31 декември 2025 г.	<u>Текущи</u>		<u>Нетекущи</u>	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Заеми	38	18 838	14 546	-
Задължения по лизинг	107	107	354	-
Търговски и други задължения	7	5 317	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	741	-	-
<b>Общо</b>	<b>152</b>	<b>25 003</b>	<b>14 900</b>	<b>-</b>

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.

#### 4. Анализ на дейността и финансовите резултати:

	<b>03.2026</b>	<b>03.2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
Приходи от лизингови договори	23	46
Други приходи	2	13
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	635	1
Разходи за материали	-	(15)
Разходи за външни услуги	(119)	(41)
Разходи за персонала	(28)	(24)
Амортизация на нефинансови активи	(68)	(8)
Разходи за обезценка на финансови активи	(135)	-
Други разходи	(97)	(18)
<b>Загуба от оперативна дейност</b>	<b>213</b>	<b>(47)</b>
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	6 476	321
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	170	-
Печалба/загуба от операции с дъщерни предприятия	(3 147)	1 342
Финансови разходи	(1 324)	(427)
Финансови приходи	144	97
<b>Печалба преди данъци</b>	<b>2 532</b>	<b>1 286</b>
Разходи за данъци върху дохода	-	-
<b>Печалба за годината</b>	<b>2 532</b>	<b>1 286</b>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>2 532</b>	<b>1 286</b>
<b>Печалба/(загуба), отнасящи се до:</b>		
Неконтролиращо участие	-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 532	1 286
<b>Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:</b>		
Неконтролиращо участие	-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	2 532	1 286
<b>Доход на акция</b>	<b>Евро</b>	<b>Евро</b>

Основен доход на акция	1,84	0,93
------------------------	------	------

Към 31.03.2026 г. печалбата на групата е в размер на **2 532 хил.евро.**

#### Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
<b>Търговски вземания</b>		
Търговски вземания	1 891	18
	<b>1 891</b>	<b>18</b>
<b>Други финансови вземания</b>		
Вземания по договори за цесии	291	3 262
<b>Търговски и други вземания, финансови активи</b>	<b>2 182</b>	<b>3 280</b>

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

#### Предплащания и други активи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Аванси за инвестиции	756	1 158
Вземания от подотчетни лица	3	4
Данъчни вземания (с изключение на данък върху дохода)	18	243
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции		512
Предплатени разходи	-	2
<b>Други нефинансови активи</b>	<b>777</b>	<b>1 919</b>

Регистрираният капитал на Дружеството майка се състои от 1 376 562 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 5.11 евро 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.

	2026 Брой акции	2025 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
<b>Общ брой акции към 31 март</b>	<b>13 765 620</b>	<b>13 765 620</b>

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

31 март 2026	31 март 2026	31 декември 2025	31 декември 2025
Брой	%	Брой	%

	акции		акции	
Пълдин холдинг АД	653 833	47.50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24.52	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	05.10	70 136	05.10
Други ЮЛ	303 153	22.01	303 153	22.01
Други ФЛ	11 940	0.87	11 940	0.87
	<b>1 376 562</b>	<b>100.00</b>	<b>1 376 562</b>	<b>100.00</b>

### Получени заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснение	Текущи		Нетекущи	
	2026	2025	2026	2025
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:				
Облигационни заеми	0	133	38	6 079
Търговски заеми	0	2 357	11 519	-
Заем от други финансови институции	0	5 321	5 321	-
Банков заем	0	2 183	2 111	2 457
Общо балансова стойност		<b>9 994</b>	<b>18 989</b>	<b>8 536</b>
			<b>14 433</b>	

### 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 3 579 043,17 евро (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 31.03.2026 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

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

<b>133</b>	<b>38</b>
------------	-----------

### Търговски заеми

Групата има дългосрочни задължения по договори за цесия в размер на 4 889 хил. евро, съгласно получено уведомление през 2025 г.

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
<b>Нетекущи:</b>		
Търговски заеми – главница	-	4 889
	-	<b>4 889</b>
<b>Текущи:</b>		
Търговски заеми – главница	2 279	11 452
Търговски заеми – лихва	78	67
	<b>2 357</b>	<b>11 519</b>

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

<b>Кредитор</b>	<b>31 март</b>		<b>31 декември</b>	
	<b>2026</b>		<b>2025</b>	
	<b>Главница</b>	<b>Лихва</b>	<b>Главница</b>	<b>Лихва</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
Фючър Кепитъл Холдинг АД			8 250	18
Колекто Кепитъл АДСИЦ	2 096	62	2 096	36
Репо сделки	-	-	1 062	6
Бетоннови елементи Марица ООД	17	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ		7	-	6
Бетоннови Елементи ЕАД	19	-	-	-
Физически лица	143	7	28	-
Други	5	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>2 280</b>	<b>77</b>	<b>11 452</b>	<b>67</b>

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.

### 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 собственост на Бенковски Пропъртис ЕООД.

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
<b>Текущи:</b>		
Заеми от небанкови финансови институции	5 321	5 321
	<b>5 321</b>	<b>5 321</b>

## Банков заем

Дъщерното дружество Си Индъстриъл ЕООД сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 2 367 хил. евро 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 113 хил. евро и дългосрочен банков заем в размер на 636 хил. евро

През 2025 г. дъщерното дружество Тракия Силикън Валеј АД (старо име Институт по развитието АД) сключва договор за банков кредит в размер на 937 хил. евро. Срока на договора е 10 години при годишна лихва – променлив Базов лихвен процент в евро 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 4 892 хил. евро, съгласно получено уведомление през 2025 г.

Дружеството майка сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Сроктът 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 ипотечен длъжник.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
<b>Нетекущи:</b>		
Банкови заеми	2 457	3 465
<b>Текущи:</b>		
Овърдрафт	1 999	1 999
Банков заем	184	113
	<b>4 640</b>	<b>5 577</b>

## Задължения по лизингови договори

През периода Дружеството има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera 100m<sup>3</sup>/h с мощност 500 kWh. Този лизингов договор е отразен в отчета за финансовото състояние като актив в Имоти, машини и съоръжения и задължение по лизинг.

Сумата на договора е 800 хил. евро. Сроктът на договора е 36 месеца считано от 30.06.25 г. Лихвата се изчислява като базовия лихвен процент - 3М Euribor, но не по-малко от 2.324% плюс надбавка от 4.176%.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
<b>Нетекущи</b>		
Лизинг – главница	294	354
	<b>294</b>	<b>354</b>

<b>Текущи:</b>		
Лизинг – главница	219	215
	<b>219</b>	<b>215</b>

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

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

Общият изходящ паричен поток за лизингови договори за годината, възлиза на 62 хил. евро

#### Търговски и други задължения

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	33	292
Задължения по цесии	1 140	3 630
Гаранции	-	256
<b>Финансови пасиви</b>	<b>1 173</b>	<b>4 178</b>
Данъчни задължения	6	12
Получени аванси	1 398	1 134
Други	285	-
<b>Нефинансови пасиви</b>	<b>1 689</b>	<b>1 146</b>
<b>Търговски и други задължения</b>	<b>2 862</b>	<b>5 324</b>

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

#### Приходи от лизингови договори

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
	<b>хил. евро</b>	<b>хил. евро</b>
Приходи от наеми	23	46
	<b>23</b>	<b>46</b>

#### 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:

	<b>2026</b>	<b>2025</b>
Печалба, подлежаща на разпределение за Групата (в евро)	2 531 815	1 286 008
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
<b>Основен доход на акция (в евро за акция)</b>	<b>1,84</b>	<b>0,93</b>

### Сделки със свързани лица

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

#### Сделки със собствениците

Вид сделка	<b>2026</b> хил. евро	<b>2025</b> хил. евро
<b>Вземания</b>		
Предоставени заеми	1 689	544
Възстановени предоставени заеми	(1 040)	-
Начислени лихви по предоставени заеми	52	38
Платени лихви по предоставени заеми	(61)	-
Продажба на акции	(4 063)	-
Прихващане	(4 063)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Плащане по договор за цесия	(2 712)	-
Очаквани кредитни загуби	(82)	-
<b>Задължения</b>		
Получени заеми	223	420
Възстановени заеми	(158)	(157)
Начислени лихви	22	32
Платени лихви	(18)	(59)
Рекласификация	220	-
Задължение по договор за цесия	4 063	-
Покупка на финансови активи	3 307	-
Погасяване на задължение за покупка на финансови инструменти	(552)	-
Прихващане	(4 063)	-

#### Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	<b>2026</b> хил. евро	<b>2025</b> хил. евро
<b>Вземания</b>		
Рекласификация	80	-
Предоставени заеми	13	-
<b>Задължения</b>		
Съгласно уведомление по договор за цесия	(2 519)	-
Рекласификация	4 985	-

## Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	6	2
Платени	(5)	(2)
<b>Общо краткосрочни възнаграждения</b>	<b>1</b>	<b>-</b>

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

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях, 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.

### **Военна операция на САЩ и Израел срещу Иран**

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано със стартиралата на 28 февруари 2026 г. съвместна военна операция на САЩ и Израел срещу с конфликта в Иран („Операция Eric Fury“), което допринася за повишена геополитическа несигурност в региона и на глобално ниво. Потенциалните последици от тези събития

включват засилена волатилност на енергийните пазари, допълнителни колебания в макроикономическата среда и повишена несигурност относно бъдещите икономически условия. Дружеството няма пряка експозиция към Иран, Израел или засегнатите територии в Близкия изток. Инфлационният натиск продължава да се засилва, като военните действия и повишените котировки на енергийните суровини се очаква допълнително да го усилят.

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

На 27.05.2026 г. ТИЗ Инвест АД е сключило облигационен заем, при следните условия:

**Вид на облигациите:** обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми;

**ISIN код на емисията:** BG2100020267;

**Размер на облигационната емисия:** 21 985 000 евро /двадесет и един милиона деветстотин осемдесет и пет хиляди евро/;

**Брой на облигациите:** 21 985 /двадесет и една хиляди деветстотин осемдесет и пет хиляди/;

**Номинална стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;

**Емисионна стойност на една облигация:** 1 000 (хиляда) евро;

**Срок (матуритет) на облигационния заем:** 8 /осем/ години (96 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията);;

**Дата, от която тече срока до падежа:** 27.05.2026 г.;

**Лихва по облигационния заем и лихвени конвенции:** променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 2.00 % /два процента/, но не по-малко от 5.00% /пет процента/ и не повече от 7.50% /седем цяло и пет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

**Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно;

**Дати на падежите на лихвени плащания:** 27.11.2026г.; 27.05.2027г.; 27.11.2027г.; 27.05.2028г., 27.11.2028г.; 27.05.2029г., 27.11.2029г.; 27.05.2030г., 27.11.2030г.; 27.05.2031г., 27.11.2031г.; 27.05.2032г., 27.11.2032г.; 27.05.2033г., 27.11.2033г., 27.05.2034г.

**Дати на падежите на главнични плащания:** 27.11.2029г.; 27.05.2030г., 27.11.2030г.; 27.05.2031г., 27.11.2031г.; 27.05.2032г., 27.11.2032г.; 27.05.2033г., 27.11.2033г., 27.05.2034г.

Към датата на изготвяне на доклада Дружествата Експо Парк АД и са погасили банковите си кредити към Тексим банк АД.

## **6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026 г.:**

## Стратегия за пазарно развитие:

Чрез средствата от конвертируемите облигации, както и чрез бъдещи увеличения на капитала ще бъде финансирана инвестиционната програма на компанията - финансиране 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;
  - 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 Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и
- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

Дружеството управлява структурата на капитала и извършва необходимите корекции в нея в съответствие с промените в икономическата обстановка и характеристиките на риска на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството се придържа към общоприетите за отрасъла норми на съотношение нетен дълг към капитал. Нетният дълг се изчислява като общ дълг минус парите и паричните еквиваленти.

През 2026 година стратегията на Групата е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

През 2026 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.

## 7. Други:

Съветът на директорите декларира, че:

Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет.

Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет.

Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет.

Няма реализирани загуби от задължения свързани с продажби и покупки, като всички вземания и задължения са текущи.

Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице иски или тежести върху имуществото.

Всички задължения и вземания са оповестени в приложението към годишния счетоводен отчет и са текущи.

Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване, не са настъпили.

Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност.

Няма разпределени дивиденди през текущия период.

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и няма затруднения при обслужване на задълженията си.

Ръководството на дружеството има формулирани намерения за 2026 г. и следващите години, а именно да бъдат продадени и/или отдадени под наем всички самостоятелни обекти в притежаваната бизнес сграда.

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление в дружеството, както и в управителния орган.

През отчетния период са изплащани възнаграждения на ръководството. в качеството на членове на СД

На дружеството не са известни договорености, в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял от капитала от настоящите собственици.

Няма заведени съдебни дела от и срещу дружеството.

Гр. София  
01.06.2026 г.

---

Емил Янков  
(Изпълнителен Директор)