

Междинен консолидиран финансов отчет

ТИЗ ИНВЕСТ АД

30 юни 2026 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	-

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	6	561	681
Инвестиционни имоти	7	17 525	21 649
Репутация	8	3 377	1 987
Инвестиции в асоциирани предприятия	5	1 750	3 494
Други нетекущи финансови активи	11	10 168	1 059
Отсрочени данъчни активи	9	525	511
Общо нетекущи активи		33 906	29 381
Текущи активи			
Материални запаси	10	6	6
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	11	18 317	13 851
Дългови инструменти по амортизирана стойност	12	5 968	4 396
Търговски и други вземания	13	264	3 280
Вземания от свързани лица	33	277	2 527
Предплащания и други активи	14	2 432	1 919
Пари и парични еквиваленти	15	57	195
Общо текущи активи		27 321	26 174
Общо активи		61 227	55 555
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	7 034	7 038
Премийни резерви	17	300	300
Неразпределена печалба		11 099	7 848
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		18 433	15 186
Неконтролиращо участие	4	8	172
Общо собствен капитал		18 441	15 358
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Нетекущи заеми	19	27 621	14 433
Нетекущи задължения по лизингови договори	20	233	354
Отсрочени данъчни пасиви	9	128	128
Общо нетекущи пасиви		27 982	14 915
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	19	8 713	18 989
Задължения по лизингови договори	20	222	215
Текущи задължения към свързани лица	33	2 991	741
Задължения към персонала	18.2	9	13
Търговски и други задължения	21	2 869	5 324
Общо текущи пасиви		14 804	25 282
Общо пасиви		42 786	40 197
Общо собствен капитал и пасиви		61 227	55 555

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

Изпълнителен директор: _____
/ Емил Янков /

Дата: 31 август 2026 г.

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от лизингови договори	22	45	91
Други приходи	23	223	30
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	7		
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	24	635	1
Разходи за материали	25	(2)	(22)
Разходи за външни услуги	26	(450)	(102)
Разходи за персонала	18.1	(57)	(48)
Амортизация на нефинансови активи	6, 7	(135)	(16)
Разходи за обезценка на финансови активи	12, 13, 33	(181)	(108)
Други разходи	27	(107)	(45)
Загуба от оперативна дейност		(29)	(219)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	28	6 442	1 349
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	28	1 483	-
Печалба/загуба от операции с дъщерни предприятия	4	(3 148)	1 354
Финансови разходи	29	(1 769)	(855)
Финансови приходи	29	270	118
Печалба преди данъци		3 249	1 747
Разходи за данъци върху дохода	30	-	-
Печалба за годината		3 249	1 747
Общо всеобхватен доход за годината		3 249	1 747
Печалба/(загуба), отнасящи се до:			
Неконтролиращо участие		-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 249	1 747
Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:			
Неконтролиращо участие		-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		3 249	1 747
Доход на акция		Евро	Евро
Основен доход на акция	31	2,36	1,27

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

Изпълнителен директор:

/ Емил Янков /

Дата: 31 август 2026 г.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	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 2026 г.	7 038	300	7 848	15 186	172	15 358
Изменения от превалутиране	(4)	-	-	(4)	-	(4)
Бизнес комбинация	-	-	-	-	(164)	(164)
Сделки със собствениците	(4)	-	-	(4)	(164)	(168)
Печалба за годината	-	-	3 249	3 249	-	3 249
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	3 249	3 249	-	3 249
Други изменения	-	-	2	2	-	2
Салдо към 30 юни 2026 г.	7 034	300	11 099	18 433	8	18 441

Всички суми са представени в хил. евро	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.	7 038	300	5 754	13 092	-	13 092
Бизнес комбинации	-	-	178	178	186	364
Сделки със собствениците	-	-	178	178	186	364
Печалба за годината	-	-	1 916	1 916	(14)	1 902
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	1 916	1 916	(14)	1 902
Салдо към 31 декември 2025 г.	7 038	300	7 848	15 186	172	15 358

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

Изпълнителен директор: _____
/ Емил Янков /

Дата: 31 август 2026 г.

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 194	127
Плащания към доставчици		(384)	(162)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(63)	(37)
Платени данъци, различни от данъци върху дохода		(4)	(18)
Платени данъци върху дохода		-	2
Други парични потоци от оперативна дейност		(83)	(19)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1 660	(107)
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения		-	-
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти		(3 581)	(80)
Парични потоци от бизнескомбинации	4	(174)	114
Постъпления от продажба на финансови активи		6 492	46
Придобиване на финансови активи		(25 742)	-
Предоставени заеми		(1 735)	(2 926)
Постъпления от предоставени заеми		28 282	-
Получени лихви		188	-
Други парични потоци от инвестиционна дейност		233	2 431
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		3 953	(415)
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции, принадлежащи на неконтролиращото участие			
Получени заеми	34	25 210	2 193
Плащания по получени заеми	34	(29 768)	(838)
Плащания на лихви	34	(901)	(281)
Плащания по лизинг	34	(128)	-
Други плащания	34	(161)	(25)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(5 748)	1 050
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(135)	527
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		195	139
Пари и парични еквиваленти в края на годината	15	60	666

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

Изпълнителен директор: _____
/ Емил Янков /

Дата: 31 август 2026 г.

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 30 юни 2026 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 7 034 231,82 евро, разпределен в 1 376 562 обикновени акции с номинал 5.11 евро.

	30 юни 2026	30 юни 2026	31 декември 2025	31 декември 2025
	Брой акции	%	Брой акции	%
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50

ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

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 Силикър Валей 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. Агрима АС ЕАД от своя страна придобива 100 % от капитала на Цалапица Недвижими Имоти 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 Силикър Валей 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 Силикър Валей АД. Инвестицията е рекласифицирана в инвестиция в асоциирано дружество.

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

1.1. 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 който 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 01.06.2026 г.

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

1.2. 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 2026 г. – печалба 3 249 хил. евро, а собственият

капитал е положителна величина в размер на 18 433 хил. евро Собственият капитал превишава сумата на регистрирания капитал с 11 399 хил. евро 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.

2. Нови или изменени стандарти и разяснения

2.1. Нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващи стандарти към 1 януари 2026 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.

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

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

Измененията са:

- Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер. Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**
 - *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до

инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.

- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

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

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.

3. Съществена информация за счетоводната политика

3.1. 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 евро, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 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.

3.2. 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 30 юни 2026 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.

3.3. База за консолидация

В консолидирания финансов отчет на Групата са включени финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2026 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 30 юни.

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 всякаво неконтролиращо участие.

3.4. 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 30 юни 2026 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.

3.5. 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 придобиващия, 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.

3.6. 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 транзакции 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.

3.7. 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.

3.8. 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. 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.

3.9. 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“.

3.10. 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).

3.10.1. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на продукция и услуги

Приходите от продажба на продукцията 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.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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“.

3.15. 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.

3.16. 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 357,90 евро

3.17. Лизинг

3.17.1. 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.

3.17.2. 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 7). 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.

3.18. 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.

3.19. 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“.

3.20. Финансови инструменти

3.20.1. 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.

3.20.2. 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.

3.20.3. 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 определими 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 котираны 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.

3.20.4. 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 ангажменти 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 този 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 срочна 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.

3.20.5. 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.

3.21. 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.

3.22. 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 3.27.

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.

3.23. 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.

3.24. 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.

3.25. 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 30 юни Групата не е формирала 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.

3.26. 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 36.

3.27. 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 3.28.

3.27.1. 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.

3.27.2. 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.

3.27.3. 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.

3.28. 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.

3.28.1. 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 3.18). 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.

3.28.2. 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 4.

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.

3.28.3. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 30 юни 2026 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 4 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

3.28.4. 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.

3.28.5. 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 вероятностно 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).

3.28.6. 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 39).

4. База за консолидация

4.1. 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	2026 участие	2025 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 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%	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%	
Цалапица Недвижими Имоти ЕАД	България	Покупка на недвижими имоти с цел продажба; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти	100.00%	

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на глас на НКУ		Общ всеобхватен доход, разпределен на НКУ		Натрупани НКУ	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025

	%	%	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Тракия Силикърн Валей 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 30.06.2026 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.

4.2. Отписване на Интерпорто България ЕООД

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

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	3 580
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	3 581
Текущи активи	
Търговски и други вземания	1
Парични средства	1
	2
Общо активи	3 583
Текущи пасиви	
Текущи задължени	2 151
Общо пасиви	2 151
Нетни разграничими активи	1 432

Резултатът от рекласификацията, е определена, както следва:

Резултат от рекласификация	хил. евро
Стойност на инвестицията	153
Стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 605)
Резултат от рекласификация, признат в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	(1 452)

4.3. 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. евро
Активи и пасиви	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	6 904
Инвестиции в асоциирани предприятия	5
	6 909
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	4
Парични средства	109
	113
Общо активи	7 022
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	181
Общо пасиви	181
Нетни разграничими активи	6 841

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

	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	5 963
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(6 841)
Печалба от придобиване на дъщерно предприятие	(878)

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(5 500)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	109
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(5 391)
Нетно парични средства, платени при придобиването	(5 391)

4.4. Придобиване на Бенковски Логистика ЕООД

С придобиването на Бенковски Пропъртис ЕООД, Групата придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистика 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:

	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Активи и пасиви	
Текущи активи	
Парични средства	5
	5
Общо активи	5
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	5

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

Резултат от придобиване	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	5
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5)

Резултат от придобиване на дъщерно предприятие	-
---	----------

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(5)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	5
Нетно парични средства, платени при придобиването	-

4.5. 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. евро
Текущи активи	
Търговски и други вземания	435
Парични средства	1
	436
Общо активи	436
Нетни разграничими активи	436
54.27% от Нетните разграничими активи	236

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

Резултат от придобиване	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	(220)
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	236
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	16

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(220)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
Нетно парични средства, платени при придобиването	(219)

4.6. 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:

	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	3 780
Отсрочени данъци	475
	4 255
Текущи активи	
	-
Общо активи	4 255
Нетекущи пасиви	
Задължения към свързани предприятия	6 102
	6 102
Текущи пасиви	
Задължения към свързани предприятия	90
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	8
	98
Общо пасиви	6 200
Нетни разграничими активи	(1 945)

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

Репутация	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	26
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 945)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	1 971

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. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(26)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(25)
Нетно парични средства платени при придобиването	(25)

4.7. Загуба на контрол на Тракия Силикън Вaley АД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 09.01.2026 г. стойността на нетните активи е, както следва:

	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	871
	871
Текущи активи	
Търговски и други вземания	630
Вземания от свързани лица	295
Парични средства	1
	926
Общо активи	1 797

Текущи пасиви	
Текущи задължени	1 420
Общо пасиви	1 420
Нетни разграничими активи	377
54,27% от нетните разграничими активи	204

Резултатът от рекласификацията, е определена, както следва:

Резултат от рекласификация	хил. евро
Стойност на инвестицията	220
Отписване на репутация	(16)
Стойност на придобитите разграничими нетни активи	(204)
Резултат от загуба на контрол, признат в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	-

4.8. Придобиване на Агрикълчър Инвест АД

На 26.01.2026 г. Групата придобива 80 % от капитала на Агрикълчър Инвест 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. евро
Текущи активи	
Вземания от свързани лица	361
Търговски и други вземания	1
Парични средства	1
	363
Общо активи	363
Текущи пасиви	323
Нетни разграничими активи	40
80.00% от Нетните разграничими активи	32

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

Резултат от придобиване	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	51
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	32
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	19

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(51)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	2
Нетно парични средства, платени при придобиването	(49)

4.9. Придобиване на Агрима АС ЕООД

На 04.02.2026 г. Групата придобива 100 % от капитала на Агрима АС 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 представен по – долу.

	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Активи и пасиви	
Нетекущи активи	
Актив по отсрочени данъци	2
	2
Текущи активи	
Вземания от свързани лица	289
Търговски и други вземания	3 333
Парични средства	1
	3 623
Общо активи	3 625
Текущи пасиви	4 215
Нетни разграничими активи	(590)

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

Резултат от придобиване	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	535
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	590
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	1 125

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(535)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	1
Нетно парични средства, платени при придобиването	(534)

4.10. Отписване на Бенковски Пропъртис ЕООД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 31.03.2026 г. стойността на нетните активи е, както следва:

	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	6 364
Инвестиции в дъщерни предприятия	5
Дългосрочни вземания от свързани лица	1 251
	7 620
Текущи активи	
Търговски и други вземания	277
Вземания от свързани лица	1 309
Парични средства	241
	1 827
Общо активи	9 447
Текущи пасиви	
Текущи задължения	336
Общо пасиви	336
Нетни разграничими активи	9 110

Резултатът от рекласификацията, е определена, както следва:

Резултат от рекласификация	хил. евро
Стойност на инвестицията	5 963
Стойност на придобитите разграничими нетни активи	(9 110)
Резултат от отписване, признат в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	(3 147)

4.11. Отписване на Бенковски Логистика ЕООД

Бенковски Логистика ЕООД е дъщерно предприятие на Бенковски Пропъртис ЕООД, следователно и тази инвестиция следва да бъде отписана. Към датата на рекласификацията на инвестицията в Бенковски Пропъртис ЕООД 31.03.2026 г. стойността на нетните активи на Бенковски Логистик ЕООД е, както следва:

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване хил. евро
Текущи активи	
Вземания от свързани лица	4
Парични средства	1
	5
Общо активи	5
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	5

Резултатът от рекласификацията, е определена, както следва:

Резултат от рекласификация	хил. евро
Стойност на инвестицията	5
Стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5)
Резултат от отписване, признат в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход	-

4.12. Придобиване на Цалапица Недвижими Имоти ЕАД

На 02.04.2026 г. Дъщерното дружесвто Агрима АС ЕООД придобива 100 % от капитала на Цалапица Недвижими Имоти ЕАД. 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. евро
Нетекущи активи	
Инвестиционни имоти	270
Актив по отсрочени данъци	2
	272
Текущи активи	
Парични средства	15
	15
Общо активи	287

Текущи пасиви	289
Нетни разграничими активи	(2)

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

Резултат от придобиване	хил. евро
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	260
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	2
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	262

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил. евро
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(260)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	15
Нетно парични средства, платени при придобиването	(245)

5. 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	2026 хил. евро	Участие %	2025 хил. евро	Участие %
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	Инвестиции във ВЕИ	-	-	3 494	29.36%
Тракия Силикълн Валеј АД	България	Индустриални зони	1 750	48.79%	-	-
			1 750		3 494	

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:

	2026 хил. евро
Нетекущи активи	3 597
Текущи активи	11 328
Общо активи	14 925
Нетекущи пасиви	10 202
Текущи пасиви	1 137
Общо пасиви	11 339
Нетни активи	3 586
Приходи	729
Печалба за годината	701
Печалба след данъци	701
Общо всеобхватен доход за годината	701

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

	2026 хил. евро
Общо нетни активи към 1 януари	-
Изменение от нетни активи на придобити през периода дружества и други изменения в собствения капитал	2 885
Печалба за годината	701
Общо нетни активи към 31 декември	3 589
Дялово участие на Групата (в хил. евро)	1 750
Балансова стойност на инвестицията	1 750
Дял от печалбата за Групата в печалби и загуби	342
Дял от другата всеобхватна загуба за Групата	-
Дял от общия всеобхватен доход за Групата	342
Загуба от инвестиции в асоциирани предприятия, призната в консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1 483

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 2026 г. Групата не е получила дивиденди от асоциирани предприятия.

6. 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. евро	хил. евро	хил. евро
Брутна балансова стойност			
Салдо към 01.01.2026 г.	2	800	802
Салдо към 30.06.2026 г.	2	800	802
Амортизация			
Салдо към 01.01.2026 г.	(1)	(120)	(121)
Амортизация за годината	-	(120)	(120)
Салдо към 30.06.2026 г.	(1)	(240)	(241)
Балансова стойност към 01.01.2026 г.	1	680	681
Балансова стойност към 30.06.2026 г.	1	560	561

	Машини и съоръжения	Активи с право на ползване	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Брутна балансова стойност			
Салдо към 01.01.2025 г.	2	-	2
Новопридобити активи	-	800	800
Салдо към 31.12.2025 г.	2	800	802
Амортизация			
Салдо към 01.01.2025 г.	(1)	-	(1)
Амортизация за годината	-	(120)	(120)
Салдо към 31.12.2025 г.	(1)	(120)	(121)
Балансова стойност към 01.01.2025 г.	1	-	1
Балансова стойност към 31.12.2025 г.	1	680	681

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 Hydrogenra 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 30 юни 2026 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 20.

7. 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. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Отчетна стойност				
Салдо към 01 януари	11 656	4 153	543	16 352
Придобити активи – бизнескомбинация	10 684	-	-	10 684
Придобити активи чрез покупка	146	711	15	871
Отписани активи – бизнескомбинация	(3 877)	(2 285)	(146)	(6 308)
Амортизация	-	(31)	-	(31)
Промяна в справедливата стойност	80	-	-	80
Отчетна стойност към 31.12.2025 г.	18 689	2 548	412	21 649
Придобити активи чрез покупка	2 863	-	221	3 084
Придобити чрез бизнескомбинация	268	-	2	270
Отписани активи – бизнескомбинация	(6 607)	(726)	-	(7 333)
Отписани активи	(130)	-	-	(130)
Амортизация	-	(15)	-	(8)
Отчетна стойност към 30.06.2026 г.	15 083	1 807	635	17 525

Към 30.06.2026 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.

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от наеми	45	46
Приходи от префактурирана електрическа енергия	1	13
Разходи за комунални услуги	-	(15)
Резултат	46	44

8. Репутация

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

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	1 987	-
Придобита репутация в резултат на бизнес комбинация	1 406	1 987

Отписана репутация в резултат на бизнес комбинация

Балансова стойност към 30 юни

(16)	-
3 377	1 987

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.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Експо Парк ЕАД	1 971	1 971
Тракия Силикълън Валеј АД	-	16
Агрикълчър Инвест АД	19	-
Агрима АС ЕООД	1 125	-
Цалапица Недвижими Имоти ЕАД	262	-
Разпределение на репутацията към 30 юни	3 377	1 987

9. 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 2026 г. хил. евро	Придобити от бизнес комбинация хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	30 юни 2026 г. хил. евро
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	(8)	(1)	-	(9)
Текущи активи				
Финансови активи	(119)	-	-	(119)
Търговски и други вземания	21	-	-	21
Слаба капитализация	3	2	-	5
Неизползвани данъчни загуби	487	12	-	499
	383	12	-	394
Отсрочени данъчни активи	511			525
Отсрочени данъчни пасиви	(128)			(128)
Признати като:				
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	383			397

Отсрочени данъчни активи /(пасиви)	1 януари 2025 г. хил. евро	Придобити от бизнес комбинация хил. евро	Признати в печалбата или загубата хил. евро	31 декември 2025 г. хил. евро
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти	-	-	(8)	(8)
Текущи активи				
Финансови активи	-	-	(119)	(119)
Търговски и други вземания	-	-	21	21
Слаба капитализация	-	-	3	3
Неизползвани данъчни загуби	-	473	13	487
		473	(90)	383

Отсрочени данъчни активи	-	511
Отсрочени данъчни пасиви	-	(128)
Признати като:		
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	-	383

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

10. Материални запаси

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Стоки	6	6
Материални запаси	6	6

През 2026 г. не са отчетени материалните запаси като разход в печалбата или загубата (2025 г.: 0 хил. евро).

Намаление на разходите в резултат на възстановяване на обезценки, които са били признати в предходни периоди, не е настъпило през 2026 г. или 2025 г.

Материалните запаси към 30 юни 2026 г. не са предоставяни като обезпечение на задължения.

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Дългосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотиран капиталови инструменти	10 168	1 059
	10 168	1 059
Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Котиран капиталови инструменти	125	10 499
Некотиран капиталови инструменти	2	3 185
Котиран дългови инструменти	-	167
Неотирани дългови инструменти	18 190	
	18 317	13 851

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 38. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 39.1.

12. 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:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	6 208	4 446
Лихви по предоставени заеми	110	52
Коректив за очаквани кредитни загуби	(350)	(102)
Балансова стойност	5 968	4 396

Към 30.06.2026 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 обезпечения.

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, притежавани от дружеството, не са заложили като обезпечение. За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 38. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 39.

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Салдо към 1 януари	(102)	-
Загуба от обезценка	(70)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	2	-
Рекласификация	(180)	-
Салдо към 30 юни	(350)	(102)

13. Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Търговски вземания		
Търговски вземания	263	18
	263	18
Други финансови вземания		
Вземания по договори за цесии	-	3 262
Вземания по продажба на финансови активи	1	-
Търговски и други вземания, финансови активи	264	3 280

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 неизпълнение, 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 38.2.

14. Предплащания и други активи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Аванси за инвестиции	2 089	1 158
Вземания от подотчетни лица	3	4
Данъчни вземания (с изключение на данък върху дохода)	340	243
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции		512

Предплатени разходи	-	2
Други нефинансови активи	2 432	1 919

15. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	57	-
- български лева	-	195
Пари и парични еквиваленти	57	195

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.

16. Собствен капитал

16.1. Акционерен капитал

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
Общ брой акции към 30 юни	13 765 620	13 765 620

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

	30 юни 2026 Брой акции	30 юни 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

17. Премийни резерви

Към 30.06.2026 г. премийните резерви са в размер на 300 хил. евро (2025 г.: 300 хил. евро) и са формирани в резултат от емисии на акции през 2024 г., осъществени чрез конвертиране на част от облигациите, издадени от Дружеството:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Емисия		
16.07.2024 г.	164	164

21.08.2024 г.

136	136
300	300

18. Възнаграждения на персонала**18.1. Разходи за персонала**

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Разходи за заплати	(55)	(47)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(1)
Разходи за персонала	(57)	(48)

18.2. Задължения към персонала

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

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи:		
Задължения за работни заплати	8	11
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения за ДДФЛ	-	1
Задължения към персонала	9	13

19. 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	19.1	2 907	38	25 206	6 079
Търговски заеми	19.2	260	11 519	-	4 889
Заем от други финансови институции	19.3	5 321	5 321	-	-
Банков заем	19.4	225	2 111	2 415	3 465
Общо балансова стойност		8 713	18 989	27 621	14 433

19.1. Облигационни заемиОблигационна 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. Падещът 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.

Облигационна емисия с ISIN BG2100020267

На 27.05.2026 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100020267. Общият размер на заема е 21 985 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при лихвен процент в размер на 6 месечен Euribor+ 2% пункта минимум 5% максимум 7,5% 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 27.05.2034 г.

Към 30.06.2026 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Нетекущи:		
Облигационни заеми – главница	25 206	6 079
	25 206	6 079
Текущи:		
Облигационни заеми – главница	2 858	-
Облигационни заеми - лихва	49	38
	2 907	38

19.2. Търговски заеми

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

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Нетекущи:		
Търговски заеми – главница	-	4 889
	-	4 889
Текущи:		
Търговски заеми – главница	234	11 452
Търговски заеми – лихва	26	67
	260	11 519

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

Кредитор	30 юни 2026		31 декември 2025	
	Главница хил. евро	Лихва хил. евро	Главница хил. евро	Лихва хил. евро
Фючър Кепитъл Холдинг АД	-	-	8 250	18
Колекто Кепитъл АДСИЦ	84	-	2 096	36
Репо сделки			1 062	6
Бетонни елементи Марица ООД	16	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ		7	-	6
Бетонни Елементи ЕАД	19		-	-
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	10	-	-
Физически лица	115	8	28	-
Други			-	-
Общо	234	26	11 452	67

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 заложени акции на публично дружество, пояснение 36. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

19.3. 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 31.12.2026 г. при фиксирана лихва 18%. Обезпеченията по договора за заем са имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД.

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

19.4. 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 ипотекан 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 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 4 892 хил. евро, 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.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Банкови заеми	2 415	3 465
Текущи:		
Овърдрафт	113	1 999
Банков заем	112	113
	2 640	5 577

20. Задължения по лизингови договори

През периода Дружеството има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenea 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%.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи		

Лизинг – главница	233	354
	233	354
Текущи:		
Лизинг – главница	222	215
	222	215

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 юни 2026 г. са, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година	1-2	2-3	Общо
	хил. евро	години хил. евро	години хил. евро	хил. евро
30 юни 2026 г.				
Лизингови плащания	243	221	20	484
Финансови разходи	(21)	(8)	-	(29)
Нетна настояща стойност	222	213	20	455

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

21. Търговски и други задължения

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	63	292
Задължения по цесии	203	3 630
Гаранции	-	256
Финансови пасиви	266	4 178
Данъчни задължения	3	12
Получени аванси	2 314	1 134
Други	286	-
Нефинансови пасиви	2 603	1 146
Търговски и други задължения	2 869	5 324

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

22. Приходи от лизингови договори

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от наеми	45	91
	45	91

23. Други приходи

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Префактурирани разходи	1	30
Разходи за придобиване по стопански начин	221	-
Други	1	-
	223	30

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

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

06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
----------------------	----------------------

Приходи от продажба	733	2
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(98)	(1)
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	635	1

25. Разходи за материали

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Ел. енергия	-	(21)
Вода	-	(1)
Други	(2)	-
	(2)	(22)

26. Разходи за външни услуги

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
СМР	(219)	-
Банка довереник	(16)	-
Консултантски услуги	-	(35)
Одит	(4)	(5)
Правни услуги	(19)	(20)
Застраховки	(67)	(3)
Счетоводно обслужване	(22)	-
Наем и консумативи	(11)	-
Абонаментно обслужване	-	(7)
Нотариални такси	(4)	-
Сделки в ФИ	(16)	-
Такса БФБ, КФН и ЦД	(10)	-
Други разходи	(62)	(33)
	(450)	(102)

27. Други разходи

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Данъци и такси	(93)	(14)
Непризнат ДК	(12)	-
Неустойка	-	(10)
Дарение	-	(9)
Други разходи	(2)	(12)
	(107)	(45)

28. Нетен резултат от операции с финансови инструменти

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	3 420	88
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(80)	-
Положителни разлики от преоценки на финансови инструменти	3 108	1 261
Отрицателни разлики от преоценки на финансови инструменти	(6)	-
	6 442	1 349

Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	1 483	-
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	1 483	-

29. Финансови приходи и разходи

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Разходи за лихви	(1 669)	(839)
Други финансови разходи	(100)	(16)
Финансови разходи	(1 769)	(855)
Приходи от лихви	266	118
Приходи от валутни преоценки	4	-
Общо приходи от лихви по финансови активи	270	118

30. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Печалба преди данъчно облагане преди елиминации	3 694	326
Консолидационни елиминации	(445)	1 408
Печалба преди данъчно облагане	3 249	1 734
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	325	173
Данъчен ефект от:		
Увеличения на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	269	-
Намаления на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	(3 117)	(1 261)
Данъчен резултат	401	473
Текущ разход за данък върху дохода	(241)	(47)
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(285)	(126)
Разходи за данъци върху дохода	(526)	(173)

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

31. 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:

	06.2026	06.2025
Печалба, подлежаща на разпределение за Групата (в евро)	3 248 023	1 746 228
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в евро за акция)	2,36	1,27

32. Сделки със свързани лица

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

32.1. Сделки със собствениците

Вид сделка	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Вземания		
Предоставени заеми	1 689	2 477
Възстановени предоставени заеми	(1 124)	(21)
Начислени лихви по предоставени заеми	101	109
Платени лихви по предоставени заеми	(85)	-
Продажба на финансови активи	26 126	-
Погасено задължение по продажба на финансови активи	(22 063)	-
Прихващане	(4 063)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Плащане по договор за цесия	(3 290)	-
Рекласификация	(2 818)	(2 249)
Очаквани кредитни загуби	(109)	(49)
Задължения		
Получени заеми	590	2 163
Възстановени заеми	(960)	(776)
Начислени лихви	27	69
Платени лихви	(24)	(78)
Рекласификация	214	-
Съгласно уведомление по договор за цесия	4 063	-
Задължение по договор за цесия - цена	3 290	-
Погасено задължение по договор за цесия	(3 290)	-
Записани дялови вноски	(249)	-
Покупка на финансови активи	14	-
Погасяване на задължение за покупка на финансови инструменти	(234)	-
Прихващане	(4 063)	-

32.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Вземания		
Предоставени суми за увеличение на капитал	-	511
Рекласификация	80	-
Предоставени заеми	225	-
Погасен заем	(26)	-
Начислени лихви	3	-
Очаквани кредитни загуби	(5)	(10)
Задължения		
Съгласно уведомление по договор за цесия	(2 519)	-
Покупка на акции	3	-
Получени заеми	1 495	1 841
Върнати заеми	(1 383)	-
Начислени лихви	48	-
Платени лихви	(6)	-
Рекласификация	5 235	-

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	11	14
Платени	(11)	(12)
Общо краткосрочни възнаграждения	-	2

33. Разчети със свързани лица в края на годината

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи вземания от:		
- собственици	-	2 586
- други свързани лица под общ контрол	283	13
- очаквани кредитни загуби	(6)	(72)
Общо текущи вземания от свързани лица	277	2 527
Общо вземания от свързани лица	277	2 527
Текущи задължения към:		
- собственици	114	737
- други свързани лица под общ контрол	2 877	4
Общо текущи задължения към свързани лица	2 991	741

34. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочн и заеми	Задължения по лизингови договори	Задължени я към свързани лица	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
1 януари 2026 г.	14 433	18 989	569	741	34 733
Парични потоци:					
Постъпления	21 985	1 140	-	2 085	25 210
Плащания	(2 977)	(21 665)	(130)	(5 897)	(30 669)
Непарични промени:					
Лихви	57	338	16	75	486
Други промени	-	4 179	-	539	4 718
Рекласификации	(2 858)	2 868	-	5 448	5 458
30 юни 2026 г.	30 640	5 698	455	2 991	39 784

35. 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 20

36. Условни активи и условни пасиви

Условните активи на Групата са в размер на 1 473 хил. евро 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 30 юни 2026 г.

37. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12	5 968	4 396
Търговски и други вземания	13	264	3 280
Вземания от свързани лица	33	277	2 527
Пари и парични еквиваленти	15	57	195
		6 566	10 398
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Облигации	11	18 190	167
Капиталови инструменти	11	10 295	14 743
		12 185	14 910

Финансови пасиви	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	19	36 334	33 422
Задължения по лизинг	20	455	569
Търговски и други задължения	21	2 869	5 337
Задължения към свързани лица	33	2 991	741
		42 649	40 069

Вижте пояснение 3.20 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 39.1. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 38.

38. 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 37. 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.

38.1. 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.

38.1.1. Валутен риск

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

38.1.2. 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 30 юни 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 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.

30 юни 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)	(95)	95	(95)	95

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

38.1.3. 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 39.1).

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 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

38.2. 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:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
<i>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</i>		
Предоставени заеми	5 968	4 396
Търговски и други вземания	264	3 280
Вземания от свързани лица	277	2 527
Пари и парични еквиваленти	57	195
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата</i>		
Облигации	18 190	167
Капиталови инструменти	10 295	14 743
Балансова стойност	18 751	25 308

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 189 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:

	Фаза 1
Предоставени кредити	6 318
Очаквани кредитни загуби	(350)
Търговски вземания	264
Очаквани кредитни загуби	
Вземания от свързани лица	283
Очаквани кредитни загуби	(6)

Предплащания и други активи	2 432
Очаквани кредитни загуби	-
Пари и парични еквиваленти	57
Очаквани кредитни загуби	-
	8 998

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 30 юни 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:

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	174	-
Начислени през периода	189	174
Възстановена кредитна обезценка	(8)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 30 юни	356	174

38.3. 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 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро

Търговски заеми	24	8 468	25 206	-
Банкови заеми	113	112	2 415	-
Задължения по лизинг	111	111	233	-
Търговски и други задължения	12	2 863	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	2 991	-	-
Общо	260	14 545	27 854	-

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	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	-	-
Общо	152	25 003	14 900	-

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.

39. Оценяване по справедлива стойност

39.1. 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.

30 юни 2026 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Финансови активи				
Некотирувани капиталови инструменти - дългосрочни	б	-	10 168	10 168

Котирувани капиталови инструменти				
- краткосрочни	а	125	-	- 125
Некотирувани капиталови инструменти - краткосрочни	б	-	-	2 2
Некотирувани дългови инструменти – краткосрочни	б	-	-	18 190 18 190
Общо активи		125	-	28 360 28 485
Нетна справедлива стойност		125	-	28 360 28 485

31 декември 2025 г.

Финансови активи

		Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Котирувани дългови инструменти	а	-	167	-	167
Котирувани капиталови инструменти - краткосрочни	а	10 499	-	-	10 499
Некотирувани капиталови инструменти - краткосрочни	б	-	-	3 184	3 184
Некотирувани капиталови инструменти - дългосрочни	б	-	-	1 059	1 059
Общо активи		10 499	167	4 243	14 909
Нетна справедлива стойност		10 499	167	4 243	14 909

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) Некотирувани 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 намаляват (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) Некотирувани облигации

Притежаваните от Групата облигации, които не са котирувани 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.

39.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

30 юни 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	15 083	15 083
- сгради	-	-	1 807	1 807
- други	-	-	635	635
Общо инвестиционни имоти	-	-	17 525	17 525

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	18 689	18 689
- сгради	-	-	2 548	2 548
- други	-	-	412	412
Общо инвестиционни имоти	-	-	21 649	21 649

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 30.06.2026 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.

40. 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:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Собствен капитал	18 441	15 358
Заеми	36 789	40 197
- Пари и парични еквиваленти	(57)	(195)
Нетен дълг	36 732	40 002
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	1:1.99	1:2.62

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 30 юни 2026 г. и 2025 г.

41. 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. Превалутирването 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 превалутирания 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 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 идентифицирана необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

42. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 30 юни 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 31.08.2026 г.

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

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

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

1. Обща информация за Дружеството:

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е акционерно дружество, изцяло с българско участие. Регистрирано е в Търговския регистър на Агенцията по вписванията през 2017 г.

Седалището и адреса на управление на дружеството по регистрация е гр. Пловдив, бул. Марица 154, секция А, ет. 9.

Дружеството е с вписан капитал 50 000 лв./25 564.59 евро разпределен в 5 000 акции с номинална стойност 10 лв./5.11 евро.

На 6.07.2020 г. в търговския регистър е вписан нов акционер и дружеството се преобразува в акционерно дружество с акционери: Сиенит Инвест АД – 99,49% от капитала и Сиенит строителна група АД с 0,50% от капитала. Акционерният капитал е увеличен на 9877 хил.лв./5050 хил.евро с непарична вноска на самостоятелни обекти в „Бизнес сграда“, с административен адрес: град Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител № 36.

На 08.12.2023г. с договор за покупко – продажба на акции Сиенит инвест АД продава своите акции 982 700 броя / 99.49 % на Пълдин Холдинг АД

През януари 2024 г. ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Интерпорто България ЕООД. В резултат на сделката е отчетена отрицателна репутация от придобиване на дъщерно предприятие в размер на 854 хил. лв./436 хил.евро. Целта на придобиването е диверсификация на активите на дружеството

През Март 2024г. Пълдин Холдинг АД продава 197 540 броя от притежаваните от него акции от ТИЗ Инвест АД, което представлява 20% от капитала на ТИЗ Инвест АД.

През Юни 2024 Пълдин Холдинг АД продава 187 500 броя от притежаваните от него акции от ТИЗ Инвест АД, което представлява 19% от капитала на ТИЗ Инвест АД.

През Юли 2024 г. съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 212 500 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв./5.11 евро всяка. Капиталът се увеличава с 2 125 хил. лв./1 086 хил.евро. От 9 877 хил. лв./ 5050 хил.евро се увеличава на 12 002 хил. лв./6 136 хил.евро.

През Август 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 176 362 броя нови акции с

номинална стойност 10.00 лв./5.11 евро всяка. Капиталът се увеличава с 1 764 хил. лв./901 хил.евро. От 12 002 хил. лв./6 136 хил.евро се увеличава на 13 766 хил. лв./7 038 хил.евро.

Капиталът на ТИЗ Инвест АД към 30.06.2026 г. е в размер на 7 034 231.82 евро /седем милиона тридесет и четири хиляди двеста тридесет и едно евро и осемдесет и два евро-цента/, разпределен в 1 376 562 /един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и две/ обикновени, непривилегировани, поименни, безналични акции, с право на глас, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 5.11 евро всяка една.

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

на Дружеството.

	2026	2025
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 376 562	1 376 562
Брой издадени и напълно платени акции	1 376 562	1 376 562
Общ брой акции към 30 юни	1 376 562	1 376 562

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

	30 юни	30 юни	31	31
	2026	2026	декември	декември
	Брой	%	Брой	%
	акции		акции	
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 30.06.2026 г. Съветът на директорите е в състав:

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

Дружеството се представлява и управлява от Емил Тодоров Янков.

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

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

На 19.05.2026 г. Дружеството е подало Уведомление по чл.17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014 до Комисия за финансов надзор, съгласно което Мирослав Росенов Георгиев, член Съвета на директорите на „ТИЗ Инвест“ АД е придобил 8880 бр. акции от капитала на Дружеството. Сделката за покупка на акциите се е състояла на 13.05.2026 г., а цената на една акция е в размер на 11.20 евро/бр. Така г-н Георгиев е придобил 0.65% от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД. През отчетния период членовете на съвета на директорите :

- Са получавали възнаграждения в качеството на членове на СД
- Не са сключвали договори по реда на чл.240б от ТЗ

2. Преглед на дейността:

ТИЗ Инвест АД има за предмет на дейност: Покупка на стоки или други вещи, с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външно-търговска дейност; сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях; хотелиерска и ресторантьорска дейност, транспортна дейност, представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

Дейността на Групата и предприятието-майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2026 участие %	2025 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 Вaley 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%	
Цалапица Недвижими Имоти ЕАД	България	Покупка на недвижими имоти с цел продажба; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти	100.00%	

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

Име на дъщерното предприятие	Дял на участието и правата на 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						
Силикъл	-	45.73%		(13)		172
Валей АД						
Агрикълчър						
Инвестмънт	20.00%	-	-	-	8	-
АД						
				-	(13)	8
						172

През 2026 г. не са изплащани дивиденди на неконтролиращото участие.

Към 30.06.2026 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.

3. Рискови фактори:

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

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

3.1.Пазарен риск

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

3.2.Валутен риск

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

3.3.Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2026 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по единия от облигационните заеми, който е с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

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

константни.

30 юни 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)	(95)	95	(95)	95
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

3.4. Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани облигации и участието му в дружества, нетъргувани на борсата. Чувствителността на Дружеството към ценови риск във връзка с участието му в дружества нетъргувани на борсата не би могла да бъде надеждно определена поради непредвидими обстоятелства, които биха могли да настъпят в бъдещето. Средната променливост на пазарната цена на необезпечените облигации за 2026 г. е 0 % (2025 г.: 0%). В случай че пазарната цена бъде повишена или намалена в този размер, другият всеобхватен доход и собственият капитал ще се повишат или намалят с 0 евро.

3.5. Кредитен риск

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Групи финансови активи – балансови стойности:		
<i>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</i>		
Предоставени заеми	5 968	4 396
Търговски и други вземания	264	3 280
Вземания от свързани лица	277	2 527
Пари и парични еквиваленти	57	195
<i>Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата</i>		
Облигации	18 190	167
Капиталови инструменти	10 295	14 743

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 189 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:

	Фаза 1
Предоставени кредити	6 318
Очаквани кредитни загуби	(350)
Търговски вземания	264
Очаквани кредитни загуби	
Вземания от свързани лица	283
Очаквани кредитни загуби	(6)
Предплащания и други активи	2 432
Очаквани кредитни загуби	-
Пари и парични еквиваленти	57
Очаквани кредитни загуби	-
	8 998

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 30 юни 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:

	2026	2025
	мл. евро	мл. евро
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	174	-
Начислени през периода	189	174
Възстановена кредитна обезценка	(8)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 30 юни	356	174

3.6. 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 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Търговски заеми	24	8 468	25 206	-
Банкови заеми	113	112	2 415	-
Задължения по лизинг	111	111	233	-
Търговски и други задължения	12	2 863	-	-
Задължения към свързани предприятия	-	2 991	-	-
Общо	260	14 545	27 854	-

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	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	-	-
Общо	152	25 003	14 900	-

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:

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от лизингови договори	45	91
Други приходи	223	30
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти		
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	635	1
Разходи за материали	(2)	(22)
Разходи за външни услуги	(450)	(102)
Разходи за персонала	(57)	(48)
Амортизация на нефинансови активи	(135)	(16)
Разходи за обезценка на финансови активи	(181)	(108)
Други разходи	(107)	(45)
Загуба от оперативна дейност	(29)	(219)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	6 442	1 349
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	1 483	-
Печалба/загуба от операции с дъщерни предприятия	(3 148)	1 354
Финансови разходи	(1 769)	(855)
Финансови приходи	270	118
Печалба преди данъци	3 249	1 747
Разходи за данъци върху дохода	-	-
Печалба за годината	3 249	1 747
Общо всеобхватен доход за годината	3 249	1 747
Печалба/(загуба), отнасящи се до:		
Неконтролиращо участие	-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 249	1 747
Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:		
Неконтролиращо участие	-	-
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 249	1 747

Доход на акция	Евро	Евро
Основен доход на акция	2,36	1,27

Към 30.06.2026 г. печалбата от на Дружеството бележи сериозен ръст спрямо изминалия отчетен период.

Финансовите разходи към 30.06.2026 година в размер на 1 769 хил. евро представляват: лихви по сключени облигационни, търговски заеми и заеми от финансови институции (към 2025 г. – 855 хил. евро).

Нетния резултат от операции с финансови инструменти към 30.06.2026 година в размер на 6 442 хил. евро бележи сериозен ръст спрямо изминалия отчетен период (към 2025 г. – 1 349 хил. евро).

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

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	6 208	4 446
Лихви по предоставени заеми	110	52
Коректив за очаквани кредитни загуби	(350)	(102)
Балансова стойност	5 968	4 396

Към 30.06.2026 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 обезпечения.

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, притежавани от дружеството, не са заложили като обезпечение.

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

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Салдо към 1 януари	(102)	-
Загуба от обезценка	(70)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	2	-
Рекласификация	(180)	-
Салдо към 30 юни	(350)	(102)

Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Търговски вземания		
Търговски вземания	263	18
	263	18
Други финансови вземания		
Вземания по договори за цесии	-	3 262
Вземания по продажба на финансови активи	1	-
Търговски и други вземания, финансови активи	264	3 280

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 неизпълнение, 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.

Предплащания и други активи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Аванси за инвестиции	2 089	1 158
Вземания от подотчетни лица	3	4
Данъчни вземания (<i>с изключение на данък върху дохода</i>)	340	243
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции		512
Предплатени разходи	-	2
Други нефинансови активи	2 432	1 919

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	57	-
- български лева	-	195
Пари и парични еквиваленти	57	195

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 brutната

стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Групата.

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	19.1	2 907	38	25 206	6 079
Търговски заеми	19.2	260	11 519	-	4 889
Заем от други финансови институции	19.3	5 321	5 321	-	-
Банков заем	19.4	225	2 111	2 415	3 465
Общо балансова стойност		8 713	18 989	27 621	14 433

42.1. 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 6М 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.

Облигационна емисия с ISIN BG2100020267

На 27.05.2026 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100020267. Общият размер на заема е 21 985 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при лихвен процент в размер на 6 месечен Euribor+ 2% пункта минимум 5% максимум 7,5% 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 27.05.2034 г.

Към 30.06.2026 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Облигационни заеми – главница	25 206	6 079
	25 206	6 079
Текущи:		
Облигационни заеми – главница	2 858	-
Облигационни заеми - лихва	49	38
	2 907	38

42.2. Търговски заеми

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Търговски заеми – главница	-	4 889
	-	4 889
Текущи:		
Търговски заеми – главница	234	11 452
Търговски заеми – лихва	26	67
	260	11 519

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

Кредитор	30 юни 2026		31 декември 2025	
	Главница хил. евро	Лихва хил. евро	Главница хил. евро	Лихва хил. евро
Фючър Кепитъл Холдинг АД	-	-	8 250	18
Колекто Кепитъл АДСИЦ	84	-	2 096	36
Репо сделки			1 062	6
Бетонови елементи Марица ООД	16	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ		7	-	6
Бетонови Елементи ЕАД	19		-	-
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	10	-	-
Физически лица	115	8	28	-
Други			-	-
Общо	234	26	11 452	67

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 36. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

42.3. 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 31.12.2026 г. при фиксирана лихва 18%. Обезпеченията по договора за заем са имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД.

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

42.4. 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 ипотекан 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 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 4 892 хил. евро, 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.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Банкови заеми	2 415	3 465
Текущи:		
Овърдрафт	113	1 999
Банков заем	112	113
	2 640	5 577

Задължения по лизингови договори

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

отразен в отчета за финансовото състояние като актив в Имоти, машини и съоръжения (пояснение б) 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 - 3М Euribor, но не по-малко от 2.324% плюс надбавка от 4.176%.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи		
Лизинг – главница	233	354
	233	354
Текущи:		
Лизинг – главница	222	215
	222	215

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 юни 2026 г. са, както следва:

	Дължими плащания	минимални	лизингови	
	До 1 година	1-2	2-3	Общо
	години	години	години	
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
30 юни 2026 г.				
Лизингови плащания	243	221	20	484
Финансови разходи	(21)	(8)	-	(29)
Нетна настояща стойност	222	213	20	455

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

Търговски и други задължения

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	63	292
Задължения по цесии	203	3 630
Гаранции	-	256
Финансови пасиви	266	4 178
Данъчни задължения	3	12
Получени аванси	2 314	1 134
Други	286	-
Нефинансови пасиви	2 603	1 146
Търговски и други задължения	2 869	5 324

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

Приходи от лизингови договори

	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Приходи от наеми	45	91
	45	91

-

- Сделки със свързани лица

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

42.5. Сделки със собствениците

Вид сделка	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Вземания		
Предоставени заеми	1 689	2 477
Възстановени предоставени заеми	(1 124)	(21)
Начислени лихви по предоставени заеми	101	109
Платени лихви по предоставени заеми	(85)	-
Продажба на финансови активи	26 126	-
Погасено задължение по продажба на финансови активи	(22 063)	-
Прихващане	(4 063)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Плащане по договор за цесия	(3 290)	-
Рекласификация	(2 818)	(2 249)
Очаквани кредитни загуби	(109)	(49)
Задължения		
Получени заеми	590	2 163
Възстановени заеми	(960)	(776)
Начислени лихви	27	69
Платени лихви	(24)	(78)
Рекласификация	214	
Съгласно уведомление по договор за цесия	4 063	
Задължение по договор за цесия - цена	3 290	
Погасено задължение по договор за цесия	(3 290)	
Записани дялови вноски	(249)	
Покупка на финансови активи	14	
Погасяване на задължение за покупка на финансови инструменти	(234)	
Прихващане	(4 063)	

42.6. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	2026 хил. евро	2025 хил. евро
------------	-------------------	-------------------

Вземания

Предоставени суми за увеличение на капитал	-	511
Рекласификация	80	-
Предоставени заеми	225	-
Погасен заем	(26)	-
Начислени лихви	3	-
Очаквани кредитни загуби	(5)	(10)

Задължения

Съгласно уведомление по договор за цесия	(2 519)	-
Покупка на акции	3	-
Получени заеми	1 495	1 841
Върнати заеми	(1 383)	-
Начислени лихви	48	-
Платени лихви	(6)	-
Рекласификация	5 235	-

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	2025
	хил. евро	хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	11	14
Платени	(11)	(12)
Общо краткосрочни възнаграждения	-	2

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

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

Военна операция на САЩ и Израел срещу Иран

От края на месец февруари се наблюдава ескалация на напрежението, свързано със стартиралата на 28 февруари 2026 г. съвместна военна операция на САЩ и Израел срещу с конфликта в Иран („Операция 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 идентифицирана необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026 г.:

Стратегия за пазарно развитие:

Чрез средствата от конвертируемите облигации, както и чрез бъдещи увеличения на капитала ще бъде финансирана инвестиционната програма на компанията - финансиране покупката на атрактивни имоти с потенциал и последващата им пазарна реализация - развитие на проекти, отдаване под наем и продажба, която ще генерира съществен ръст на нетните активи на дружеството, позволяващо реализирането на значителна текуща доходност от евентуална конверсия от инвеститорите на притежаваните от тях облигации.

Със средствата от издадените конвертируеми облигационни заеми са предоставени аванси използвани съгласно инвестиционната програма на дружеството:

☐ ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;

☐ ☐ Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:

☐ индустриални сгради и складове;

☐ административни центрове;

ТИЗ Инвест АД е инвестирало средствата набрани чрез облигационните заеми в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални сгради и последващата им пазарна реализация - развитие, отдаване под наем и продажба. За целта са предприети действия по окрупняване на имотите, промяна на предназначението им, проектиране съгласно бъдещите инвестиционни намерения на клиентите, както и последваща реализация на строителство и развитие спрямо актуалното търсене на етап издадено разрешение за строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем.

Целите на 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.

Към 30.06.2026 година стратегията на Групата е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

7. Други:

Съветът на директорите декларира, че:

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

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

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

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

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

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

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

Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност.

Няма разпределени дивиденди през текущия период.

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

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

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

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

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

Няма заведени съдебни дела от и срещу дружеството.

Гр. София
31.08.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

Информация по Приложение №4 от Наредба №2

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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 30 юни 2026 г. е 5.

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

	2026	2025
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 376 562	1 376 562
Брой издадени и напълно платени акции	1 376 562	1 376 562
Общ брой акции към 30 юни	1 376 562	1 376 562

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

	30 юни	30 юни	31	31
	2026	2026	декември	декември
	Брой	%	Брой	%
	акции		акции	
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

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

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

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки.

На 16.12.2025 г. ТИЗ Инвест АД е подало уведомление до ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР и Обществеността за сключване на договор за покупко-продажба на акции от капитала на „ЕКСПО ПАРК“ ЕАД с ЕИК 160123033.

Така „ЕКСПО ПАРК“ ЕАД се превръща в дъщерно дружество на ТИЗ Инвест АД.

През 2026 г. февруари Дружеството – майка придобива 80 % от капитала на Агрикълчър Инвест АД и 100% от капитала на Агрима АС ЕАД. Агрима АС ЕАД от своя страна придобива 100 % от капитала на Цалапица Недвижими Имоти ЕАД.

На 19.05.2026 г. Дружеството е подало Уведомление по чл.17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014 до Комисия за финансов надзор, съгласно което Мирослав Росенов Георгиев, член Съвета на директорите на „ТИЗ Инвест“ АД е придобил 8880 бр. акции от капитала на Дружеството. Сделката за покупка на акциите се е състояла на 13.05.2026 г., а цената на една акция е в размер на 11.20 евро/бр. Така г-н Георгиев е придобил 0.65% от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД.

На 27.05.2026 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100020267. Общият размер на заема е 21 985 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при лихвен процент в размер на 6 месечен Euribor+ 2% пункта минимум 5% максимум 7,5% 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 27.05.2034 г.

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

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

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

След проведено Годишно общо събрание на акционерите на 19.06.2026 г. е избрано дружество Грант Торнтон" ООД (България), сертификат номер HU09 / 4043, за регистриран одитор на дружеството за финансовата 2026 г.

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

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

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

На 16.12.2025 г. ТИЗ Инвест АД е подало уведомление до ЦЕНТРАЛЕН ДЕПОЗИТАР АД, БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА, КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР и Обществеността за сключване на договор за покупко-продажба на акции от капитала на „ЕКСПО ПАРК“ ЕАД с ЕИК 160123033.

Така „ЕКСПО ПАРК“ ЕАД се превръща в дъщерно дружество на ТИЗ Инвест АД.

През 2026 г. февруари Дружеството – майка придобива 80 % от капитала на Агрикълчър Инвест АД и 100% от капитала на Агрима АС ЕАД. Агрима АС ЕАД от своя страна придобива 100 % от капитала на Цалапица Недвижими Имоти ЕАД.

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

Поради увеличени на капитала на Тракия Силикълн Валей 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 Силикълн Валей АД. Инвестицията е рекласифицирана в инвестиция в асоциирано дружество.

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

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:

	06.2026	06.2025
Печалба, подлежаща на разпределение за Групата (в евро)	3 248 023	1 746 228
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в евро за акция)	2,36	1,27

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са :

- да осигури способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и

- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

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

Към 30.06.2026 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
към консолидирания отчет на ТИЗ Инвест АД
към 30 Юни 2026 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД („Дружеството“, „Емитента“) през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:

Всяка промяна в счетоводната политика на „ТИЗ Инвест“ АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към отчета на Дружеството за съответното тримесечие.

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 който 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 01.06.2026 г.

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

2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

	2026	2025
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 376 562	1 376 562
Брой издадени и напълно платени акции	1 376 562	1 376 562
Общ брой акции към 30 юни	1 376 562	1 376 562

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

30 юни	30 юни	31	31
		декември	декември

	2026	2026	2025	2025
	Брой акции	%	Брой акции	%
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	на 2026	2026	2025	2025
		хил. евро	%	хил. евро	%
Бенковски Пропъртис ЕАД	България	-	-	5 963	100.00%
Си Индъстриал ЕООД	България	532	100.00%	532	100.00%
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	България	242	100.00%	242	100.00%
Тракия Силикълн Валеј АД	България	-	-	220	54.27%
Експо Парк ЕАД	България	26	100.00%	25	100.00%
Агрикълчър Инвест АД	България	51	80.00%	-	-
Агрима АС ЕООД	България	535	100.00%		
		1 386		6 982	

3. Информация за резултатите от организационните промени в икономическата група на емитента като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

“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.

30 юни	30 юни	31	31
2026	2026	декември 2025	декември 2025

	Брой акции	%	Брой акции	%
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

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.

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

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчетат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година

Няма становище на управителния орган и Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително за резултатите от текущия период.

5. Данни за лицата, притежаващи най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на емитента.

Регистрираният капитал на Дружеството 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 Дружеството.

	2026	2025
	Брой акции	Брой акции
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 376 562	1 376 562
Брой издадени и напълно платени акции	1 376 562	1 376 562
Общ брой акции към 30 юни	1 376 562	1 376 562

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

	30 юни	30 юни	31	31
	2026	2026	декември	декември
	Брой	%	Брой	%
	акции		акции	
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	260 980	18,96	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	371 489	26,98	303 153	22.01
Други ФЛ	90 260	6,56	11 940	0.87
	1 376 562	100	1 376 562	100

6. Данни за акции на емитента, притежавани от членове на неговите управителни и контролни органи.

На 19.05.2026 г. Дружеството е подало Уведомление по чл.17, параграф 1 от Регламент ЕС 596/2014 до Комисия за финансов надзор, съгласно което Мирослав Росенов Георгиев, член Съвета на директорите на „ТИЗ Инвест“ АД е придобил 8880 бр. акции от капитала на Дружеството. Сделката за покупка на акциите се е състояла на 13.05.2026 г., а цената на една акция е в размер на 11.20 евро/бр. Така г-н Георгиев е придобил 0.65% от капитала на „ТИЗ Инвест“ АД.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

През отчетния период 01.01.2026 – 30.06.2026 г. няма възникнали или висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер на най-малко 10% от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок.

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Балансова стойност (амортизирана стойност):		
Предоставени заеми	6 208	4 446
Лихви по предоставени заеми	110	52
Коректив за очаквани кредитни загуби	(350)	(102)
Балансова стойност	5 968	4 396

Към 30.06.2026 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 обезпечения.

Дълговите инструменти по амортизирана стойност, притежавани от дружеството, не са заложили като обезпечение.

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Салдо към 1 януари	(102)	-
Загуба от обезценка	(70)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	2	-
Рекласификация	(180)	-
Салдо към 30 юни	(350)	(102)

43.

44. Търговски и други вземания

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Търговски вземания		
Търговски вземания	263	18
	263	18
Други финансови вземания		
Вземания по договори за цесии	-	3 262

Вземания по продажба на финансови активи	1	-
Търговски и други вземания, финансови активи	264	3 280

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 неизпълнение, 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.

45. Предплащания и други активи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Аванси за инвестиции	2 089	1 158
Вземания от подотчетни лица	3	4
Данъчни вземания (<i>с изключение на данък върху дохода</i>)	340	243
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции		512
Предплатени разходи	-	2
Други нефинансови активи	2 432	1 919

46. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	57	-
- български лева	-	195
Пари и парични еквиваленти	57	195

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.

47.

48. 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	19.1	2 907	38	25 206	6 079
Търговски заеми	19.2	260	11 519	-	4 889
Заем от други финансови институции	19.3	5 321	5 321	-	-
Банков заем	19.4	225	2 111	2 415	3 465
Общо балансова стойност		8 713	18 989	27 621	14 433

48.1. 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 6М 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.

Облигационна емисия с ISIN BG2100020267

На 27.05.2026 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100020267. Общият размер на заема е 21 985 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при лихвен процент в размер на 6 месечен Euribor+ 2% пункта минимум 5% максимум 7,5% 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 27.05.2034 г.

Към 30.06.2026 г. задълженията по облигационни заеми са следните:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Облигационни заеми – главница	25 206	6 079
	25 206	6 079
Текущи:		
Облигационни заеми – главница	2 858	-
Облигационни заеми - лихва	49	38

2 907	38
--------------	-----------

48.2. Търговски заеми

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Търговски заеми – главница	-	4 889
	-	4 889
Текущи:		
Търговски заеми – главница	234	11 452
Търговски заеми – лихва	26	67
	260	11 519

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

Кредитор	30 юни		31 декември	
	2026		2025	
	Главница хил. евро	Лихва хил. евро	Главница хил. евро	Лихва хил. евро
Фючър Кепитъл Холдинг АД	-	-	8 250	18
Колекто Кепитъл АДСИЦ	84	-	2 096	36
Репо сделки			1 062	6
Бетонови елементи Марица ООД	16	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ		7	-	6
Бетонови Елементи ЕАД	19		-	-
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	10	-	-
Физически лица	115	8	28	-
Други			-	-
Общо	234	26	11 452	67

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 36. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

48.3. 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 31.12.2026 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.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи:		

Заеми от небанкови финансови институции

5 321

5 321

5 321

5 321

48.4. 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 ипотечиран 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 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 4 892 хил. евро, 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 ипотечарен длъжник.

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи:		
Банкови заеми	2 415	3 465
Текущи:		
Овърдрафт	113	1 999
Банков заем	112	113
	2 640	5 577

49. Задължения по лизингови договори

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи		

Лизинг – главница	233	354
	233	354
Текущи:		
Лизинг – главница	222	215
	222	215

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 юни 2026 г. са, както следва:

	Дължими плащания	минимални	лизингови	
	До 1 година	1-2	2-3	Общо
	хил. евро	години	години	хил. евро
30 юни 2026 г.		хил. евро	хил. евро	хил. евро
Лизингови плащания	243	221	20	484
Финансови разходи	(21)	(8)	-	(29)
Нетна настояща стойност	222	213	20	455

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

50. Търговски и други задължения

	2026	2025
	хил. евро	хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	63	292
Задължения по цесии	203	3 630
Гаранции	-	256
Финансови пасиви	266	4 178
Данъчни задължения	3	12
Получени аванси	2 314	1 134
Други	286	-
Нефинансови пасиви	2 603	1 146
Търговски и други задължения	2 869	5 324

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

51. Приходи от лизингови договори

	06.2026	06.2025
	хил. евро	хил. евро
Приходи от наеми	45	91
	45	91

52.

53. Сделки със свързани лица

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

53.1. Сделки със собствениците

Вид сделка	06.2026 хил. евро	06.2025 хил. евро
Вземания		
Предоставени заеми	1 689	2 477
Възстановени предоставени заеми	(1 124)	(21)
Начислени лихви по предоставени заеми	101	109
Платени лихви по предоставени заеми	(85)	-
Продажба на финансови активи	26 126	-
Погасено задължение по продажба на финансови активи	(22 063)	-
Прихващане	(4 063)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Плащане по договор за цесия	(3 290)	-
Рекласификация	(2 818)	(2 249)
Очаквани кредитни загуби	(109)	(49)
Задължения		
Получени заеми	590	2 163
Възстановени заеми	(960)	(776)
Начислени лихви	27	69
Платени лихви	(24)	(78)
Рекласификация	214	
Съгласно уведомление по договор за цесия	4 063	
Задължение по договор за цесия - цена	3 290	
Погасено задължение по договор за цесия	(3 290)	
Записани дялови вноски	(249)	
Покупка на финансови активи	14	
Погасяване на задължение за покупка на финансови инструменти	(234)	
Прихващане	(4 063)	

53.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

Вид сделка	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Вземания		
Предоставени суми за увеличение на капитал	-	511
Рекласификация	80	-
Предоставени заеми	225	-
Погасен заем	(26)	-
Начислени лихви	3	-
Очаквани кредитни загуби	(5)	(10)

Задължения

Съгласно уведомление по договор за цесия	(2 519)	-
Покупка на акции	3	-
Получени заеми	1 495	1 841
Върнати заеми	(1 383)	-
Начислени лихви	48	-
Платени лихви	(6)	-
Рекласификация	5 235	-

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	2025
	хил. евро	хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	11	14
Платени	(11)	(12)
Общо краткосрочни възнаграждения	-	2

Гр. София
31.08.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

По Член 7 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

- а) За първото шестмесечие на 2026 год. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече емитенти или с един или повече финансови инструменти и която би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти;
- б) За първото шестмесечие на 2026 год. не са настъпили факти и обстоятелства и информации, които да представляват информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с един или повече деривати или свързана пряко със свързания спот договор за стоки и която би могла да повлияе чувствително върху цените на тези деривати или свързани спот договори за стоки и информация, която може основателно да се очаква да бъде разкрита или трябва да бъде разкрита по силата на законовите или подзаконовите разпоредби на равнището на Съюза или на национално равнище, пазарните правила, договорите, обичайните правила или практики на съответните пазари на стокови деривати или спот пазари;
- в) За първото шестмесечие на 2026 год. няма информация, която не е била направена публично достояние, която се отнася пряко или косвено до един или повече инструменти и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези инструменти или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти;
- г) За първото шестмесечие на 2026 год. лицата, натоварени с изпълнението на нареждания относно финансови инструменти, не са получавали информация, предадена от клиент и свързана с подадени, но все още неизпълнени нареждания на клиента, свързани с финансови инструменти, която е точна, отнася се пряко или косвено до един или повече емитенти на финансови инструменти или до един или повече финансови инструменти и, ако бъде разкрита публично, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти, цената на свързаните спот договори за стоки или на свързаните с тях дериватни финансови инструменти.

За първото шестмесечие на 2026 год. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на чл.8 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014

Изп. Директор:

/Емил Янков /

ДЕКЛАРАЦИЯ

на основание чл.100о от Закона за публично предлагане на ценни книжа и чл. 33 ал.1 от Наредба 2 за проспектите при публично 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

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 финансовия отчет на “ТИЗ Инвест” АД

Декларираме, че доколкото ни е известно:

А./Комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата/загубата на “ТИЗ Инвест” АД.

Б./Междинния индивидуален доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на “ТИЗ Инвест” АД, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен “ТИЗ Инвест” АД.

Дата: 31.08.2026 г.

Декларатори:

1)
Емил Янков

2)
Силвия Йорданова