Междинен самостоятелен финансов отчет

ТИЗ ИНВЕСТ АД

30 септември 2026 г.

Съдържание

	Страница
Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние	1
Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал	3
Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци	4
Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет	5

Междинен самостоятелен отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	501	681
Инвестиционни имоти	6	3 615	752
Инвестиции в дъщерни дружества	7	1 386	6 982
Инвестиции в асоциирани дружества	8	450	3 677
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	9	21 632	-
Вземания от свързани лица	31	661	668
Общо нетекущи активи		**28 245**	**12 760**
Текущи активи			
Материални запаси		6	6
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	9	16 098	13 851
Дългови инструменти по амортизирана стойност	10	17 813	3 847
Търговски и други вземания	11	3	3 276
Вземания от свързани лица	31	7 957	5 966
Предплащания и други активи	12	337	1 166
Пари и парични еквиваленти	13	7	7
Текущи активи		**42 221**	**28 119**
Общо активи		**70 466**	**40 879**
Собствен капитал			
Акционерен капитал	14.1	7 034	7 038
Премийни резерви	14.2	300	300
Неразпределена печалба		3 856	999
Общо собствен капитал		**11 190**	**8 337**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Облигационен заем	15	25 206	6 079
Нетекущи задължения по лизингови договори	16	211	354
Пасиви по отсрочени данъци	17	92	92
Общо нетекущи пасиви		**25 509**	**6 525**
Текущи пасиви			
Текущи задължения по лизингови договори	15.4	188	215
Краткосрочни заеми	15	27 320	18 876
Текущи задължения към свързани лица	31	5 049	1 893
Задължения към персонала	18.2	8	7
Търговски и други задължения	19	1 202	5 026
Общо текущи пасиви		**33 767**	**26 017**
Общо пасиви		**59 276**	**32 542**
Общо собствен капитал и пасиви		**70 466**	**40 879**

Съставил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Date: 2026.10.29 22:00:56 +02'00'
/ Прайм Бизнес Консултинг АД,
Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: EMIL TODOROV YANKOV Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV Date: 2026.10.29 22:01:11 +02'00'
/ Емил Янков /

Дата: 29 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Приходи от наеми	20	-	69
Други приходи	21	2	38
Приходи от промяна на справедливите стойности на инвестиционни имоти	6	-	-
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	22	-	-
Разходи за материали	23	-	(32)
Разходи за външни услуги	24	(260)	(337)
Разходи за персонала	18.1	(54)	(33)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5	(180)	(60)
Разходи за обезценка на финансови активи	10, 31	(505)	(-)
Други разходи	25	(115)	(54)
Загуба от оперативна дейност		(1 112)	(409)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	26	4 392	1 297
Финансови приходи	27.1	847	463
Финансови разходи	27.2, 27.3	(1 271)	(1 337)
Печалба преди данъци		**2 856**	**12**
Разходи за данък върху дохода	28	-	-
Печалба за годината		**2 856**	**12**
Общо всеобхватен доход за годината		**2 856**	**12**
Изменение от превалутиране на капитал		**4**	**-**
Общо резултат		**2 860**	**12**
Доход на акция		евро	евро
Основен доход на акция	29.1	2.08	0.709

Съставил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA Date: 2026.10.29 22:01:28 +02'00'
/ Прайм Бизнес Консултинг АД,
Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: EMIL TODOROV YANKOV Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV Date: 2026.10.29 22:01:40 +02'00'
/ Емил Янков /

Дата: 29 октомври 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	**7 038**	**300**	**999**	**8 337**
Печалба за годината	-	-	2 856	2 856
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**2 856**	**2 856**
Изменение от превалутиране	**(4)**		**4**	**-**
Други изменения	-	-	(3)	(3)
Салдо към 30 септември 2026 г.	**7 034**	**300**	**3 856**	**11 190**

Всички суми са представени в хил. евро	Акционерен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	**7 038**	**300**	**434**	**7 772**
Печалба за годината	-	-	565	565
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**-**	**565**	**565**
Салдо към 31 декември 2025 г.	**7 038**	**300**	**999**	**8 337**

Съставил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.10.29 22:02:03 +02'00'
/ Прайм Бизнес Консултинг АД,
Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: EMIL TODOROV YANKOV
Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:02:17 +02'00'
/ Емил Янков /

Дата: 29 септември 2026 г.

Междинен самостоятелен отчет за паричните потоци

	Пояснение	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		9	107
Плащания към доставчици		(387)	(460)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(34)	(26)
Парични потоци, свързани с данъци, различни от данъци върху доходите		(45)	4
Други парични потоци от оперативна дейност		(28)	(15)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(504)**	**(411)**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти	6	(511)	(2 713)
Парични потоци от продажба на инвестиционни имоти		-	4 432
Постъпления от продажба на финансови активи		33 522	2 705
Придобиване на финансови активи		(39 810)	(2 055)
Предоставени заеми		(18 041)	(7 445)
Постъпления от предоставени заеми		7 941	2 934
Получени лихви		1 126	117
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(59)	1 784
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(15 832)**	**(242)**
Финансова дейност			
Получени заеми	32	57 747	7 847
Плащания на главници на лизингови договори	15.4, 32	(112)	-
Плащания на лихви по лизингови договори	15.4, 32	(16)	(34)
Плащания по получени заеми	32	(40 021)	(6 593)
Плащания на лихви	32	(940)	(540)
Други парични потоци от финансова дейност		(211)	(24)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**16 336**	**656**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(-)**	**3**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		7	5
Пари и парични еквиваленти в края на годината	13	**7**	**8**

Съставил: SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.10.29 22:02:34 +02'00'
/ Прайм Бизнес Консултинг АД,
Силвия Йорданова – Изпълнителен Директор/

Изпълнителен директор: EMIL TODOROV YANKOV
Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:02:50 +02'00'
/ Емил Янков /

Дата: 29 октомври 2026 г.

Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

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.

ТИЗ Инвест АД е дружество с основна сфера на дейност инвестиции и по-точно придобиване на участия в компании и управление на финансови активи.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 204514990.

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в България, гр. Пловдив, Район Централен, бул. Марица № 154, секция А, ет. 9.

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

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

- Емил Тодоров Янков;
- Мирослав Росенов Георгиев;
- Венцислава Благоева Алтънова.

Броят на персонала към 30 септември 2026 г. е 5 души (31 декември 2025 г. – 5 души).

Към 30 септември 2026 г. дружеството няма крайно контролиращо предприятие майка. Към 30 септември 2026 г. акционер с участие от 47.50 % в акционерния капитал на ТИЗ Инвест АД е Пълдин Холдинг АД. Към 31 декември 2025 г. акционер с участие от 47.50 % в акционерния капитал на ТИЗ Инвест АД е Пълдин Холдинг АД.

Превалутиране на регистрирания капитал на Дружеството

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

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

На 01.01.2026 г. размерът на регистрирания капитал на Дружеството е превалутиран на 7 038 249.75 евро (седем милиона тридесет и осем хиляди двеста четиридесет и девет евро и седемдесет и пет евроцента), разпределени в 1 376 562 обикновени, поименни, налични акции, всички с право на глас и с номинална стойност от 5.11 евро (пет евро и единадесет евроцента) всяка. При изчисление на капитала по 5,11 евро на акция се формира курсова разлика от 4 017,93 евро, която е отразена в отчета за всеобхватния доход.

На основание чл. 32 от ЗВЕРБ Дружеството ще представи за обявяване в Търговския регистър Устав с отразени превалутиран размер на капитала и номинална стойност на акциите в срок до 36 месеца от датата на въвеждане на еврото в Република България.

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

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Финансовият отчет на Дружеството 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.

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

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и 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".

2.2. Прилагане на принципа за действащо предприятие

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Дружеството отчита финансов резултат към 30.09.2026 г. – печалба 2 860 хил. евро Собственият капитал е положителна величина в размер на 11 190 хил. евро и превишава сумата на регистрирания капитал с 4 156 хил. евро Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно Дружеството продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

3. Нови или изменени стандарти и разяснения

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

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.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

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

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

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.

- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

4. Съществена информация за счетоводната политика

4.1. Общи положения

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

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

Самостоятелният финансов отчет е съставен в евро, което е функционалната валута на Дружеството. 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 финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

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

4.3. Въпроси, свързани с климата

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

Дружеството 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 Дружеството. Тези рискове включват рискове, свързани с прехода (напр. регулаторни промени и рискове, свързани с репутацията), и физически рискове (дори ако рискът от физически щети е нисък поради дейността на дружеството и географското му местоположение).

Дружеството 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 септември 2026 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат негативно и съществено влияние върху финансовия отчет на Дружеството. 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 Дружеството.

4.4. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено 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. В самостоятелния финансов отчет на Дружеството, инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава приход от дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото да получи дивидента.

4.5. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите самостоятелни финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

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

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

4.7. Приходи от договори с клиенти

През 2026 г и 2025 г. Дружеството не е генерирало приходи от договори с клиенти.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството 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 Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството взема предвид условията на договора и обичайните си търговски практики.

Цената на сделката е размерът на възнаграждението, на което Дружеството 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, Дружеството 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.

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

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

4.7.1. Приходи, които се признават към определен момент

Продажба на продукция и услуги

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

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

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

Принципал или агент

Когато трета страна участва в предоставянето на стоки или услуги на клиент, Дружеството 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).

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

Дружеството е агент, ако задължение за изпълнение на Дружеството 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 Дружеството може да бъде нетният размер на възнаграждението, който Дружеството запазва след като заплати на другата страна възнаграждението, получено в замяна на стоките или услугите, които трябва да бъдат предоставени от тази страна.

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

4.8. Приходи от лихви и дивиденти

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

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

4.9. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.11. Лизинг

4.11.1. Дружеството като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Дружеството 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, Дружеството 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
- Дружеството 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
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството 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 дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета 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 Дружеството, 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).

Дружеството 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. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството 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 Дружеството.

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 Дружеството 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.

Дружеството е избрало 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 отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

4.11.2. Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 6). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.12. Имоти, машини и съоръжения

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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството е в размер на 358 евро

4.13. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя, 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 отчета 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 от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти".

4.14. Тестове за обезценка на нефинансови активи

При изчисляване размера на обезценката Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

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

4.15. Финансови инструменти

4.15.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.15.2. 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 Дружеството 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 / отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.15.3. 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:

- дружеството 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. Дружеството

класифицира в тази категория паричните средства, търговските и другите вземания и предоставените заеми.

- **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. Дружеството 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. Дружеството отчита тази инвестиция по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да отчита инвестициите от нея по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

4.15.4. Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

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

Дружеството 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.

Дружеството 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.

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, Дружеството взема предвид качествената и количествената разумна и подкрепяща бъдеща информация.

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

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

4.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, 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 Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

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

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

4.16. Данъци върху дохода

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

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход,

който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.21.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството 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 свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.17. 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 обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.18. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал на Дружеството 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.

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

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на персонала

Дружеството 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.

Дружеството дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани доходи и по планове с дефинирани вноски. Към 30 септември 2026г. Дружеството не е формирало провизия за пенсии.

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

4.20. 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 Дружеството 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 преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. 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 Дружеството в пояснение 34.

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи от договори с клиенти

При договори с клиенти, обещаното в договора възнаграждение може да включва променлив размер. Тогава Дружеството 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 Дружеството да получи възнаграждение зависи от настъпването или не на бъдещо събитие.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи 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 особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.21.3. 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 Дружеството.

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

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

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

4.22.1. Обезценка на нефинансови активи

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 Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.13). 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 Дружеството през следващата отчетна година. В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.22.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 30 септември 2025 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване.

4.22.3. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.22.4. 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 37).

5. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията на Дружеството включват машини и компютърна техника. Балансовата стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Общо

	Машини и съоръжения	Компютърна техника	
Брутна балансова стойност			
Салдо към 01 януари 2026 г.	**802**	**1**	**803**
Салдо към 30 септември 2026 г.	**802**	**1**	**803**
Амортизация			
Салдо към 01 януари 2026 г.	**(121)**	**(1)**	**(122)**
Амортизация	(180)	-	(180)
Салдо към 30 септември 2026 г.	**(301)**	**(1)**	**(301)**
Балансова стойност към 30 септември 2026	**501**	**-**	**501**

	Машини и съоръжения	Компютърна техника	Общо
Брутна балансова стойност			
Салдо към 01 януари 2025 г.	**2**	**1**	**3**
Новопридобити активи	800	-	800
Салдо към 31 декември 2025 г.	**802**	**1**	**803**
Амортизация			
Салдо към 01 януари 2025 г.	**(1)**	**-**	**(1)**
Амортизация	(120)	-	(120)
Други изменения	-	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2025 г.	**(121)**	**(1)**	**(122)**
Балансова стойност към 31 декември 2025 г.	**681**	**-**	**681**

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Към 30 септември 2026 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения. Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земи и сгради, които се намират в гр. Пловдив, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 37.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Балансова стойност към 1 януари	752	2 957
Новопридобити активи:		
- чрез покупка	2 863	-
- прехвърляния от материални запаси и имоти, машини и съоръжения	-	-
Нетна печалба/(загуба) от промяна на справедливата стойност	-	80
Отписани активи:		
- чрез продажби	-	(2 285)
Балансова стойност към 30 септември 2026 г.	**3 615**	**752**

Инвестиционните имоти не са заложени като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за 2026 г., възлизащи на 0 хил. евро (2025 г.: 77 хил. евро), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от наем". Справедливата стойност е представена в пояснение 37.

7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2026	2026 участие	2025	2025 участие
		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 Силикън Валей 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**	

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

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

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2026 г. и 2025 г. Дружеството не е получило дивиденти.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

8. Инвестиции в асоциирани дружества

Дружеството има следните инвестиции в асоциирано предприятие:

Име на асоциираното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2026	2026 участие	2025	2025 участие
		хил. евро	%	хил. евро	%
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	-	-	3 677	29.36%
Тракия Силикън Валей АД	България	450	48.79%		
		450		**3 677**	

Инвестицията в това дружество е отразена във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 30 септември.

През 2026 г. Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

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

9.1. Дългосрочни финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Некотирани капиталови инструменти	21 632	-
	21 632	**-**

Дългосрочните финансови активи са оценени от Дружеството по справедлива стойност, определена на базата на борсови цени и оценъчни техники към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен резултат от операции с финансови инструменти".

За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 36. Информация за йерархията на справедливата стойност на финансовите инструменти е представена в пояснение 37.

9.2. Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Котирани капиталови инструменти	128	10 499
Некотирани капиталови инструменти	2	3 185
Котирани дългови инструменти	15 968	167
	16 098	**13 851**

Краткосрочните финансови активи са оценени от Дружеството по справедлива стойност, определена на базата на борсови цени и оценъчни техники към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетен резултат от операции с финансови инструменти".

За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 36. Информация за йерархията на справедливата стойност на финансовите инструменти е представена в пояснение 37.

Към 31.12.2025 г. котирани капиталови инструменти в размер на 1 657 хил. евро са заложени като обезпечение по задължения за репо сделки, оповестени в пояснение 15.2.

10. 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	18 159	3 898
Лихви по предоставени заеми	202	51
Коректив за очаквани кредитни загуби	(548)	(102)
Балансова стойност	**17 813**	**3 847**

Към 30.09.2026 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 заложени като обезпечение. За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 36. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 37.

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	(514)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	9	
Рекласификация	(105)	
Салдо към 30 септември	**(712)**	**(102)**

11. Търговски и други вземания

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

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 36.2.

12. Предплащания и други активи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Аванси за инвестиции	292	593
Вноски за увеличение на капитала на инвестиции	-	512
Данъчни вземания, различни от данъци върху доходите	19	55
Подотчетни лица	3	4
Предплатени разходи	-	2
Други	23	-
Други нефинансови активи	**337**	**1 166**

13. 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	7	7
Пари и парични еквиваленти	**7**	**7**

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило 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 Дружеството.

14. Собствен капитал

14.1. Акционерен капитал

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 Брой акции	2025 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 септември	**1 376 562**	**1 376 562**

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

	30 септември 2026 Брой акции	30 септември 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 410	14,56	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	413 162	30,01	303 153	22.01
Други ФЛ	109 157	7,9	11 940	0.87
	1 376 562	**100**	**1 376 562**	**100**

14.2. Премийни резерви

Към 30.09.2025 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**

15. Получени заеми

Получените заемите на Дружеството включват следните финансови пасиви:

	Пояснение	Текущи		Нетекущи	
		2026 хил. евро	2025 хил. евро	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:					
Облигационни заеми	15.1	2 907	38	25 206	6 079
Търговски заеми	15.2	137	11 519	-	-
Заем от други финансови институции	15.3	5 321	5 321	-	-
Банков заем - овърдрафт	15.4	-	1 999	-	-
Общо балансова стойност		**8 365**	**18 876**	**25 206**	**6 079**

15.1. Облигационни заеми

Облигационна емисия с ISIN BG210004246 (борсов код TIZC)

На 21.05.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общият размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3% /три процента/, но не по-малко от 4% /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Падежът на облигацията е на 21.05.2027 г.

Облигационна емисия с ISIN BG2100051247 (борсов код TIZA)
На 26.11.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общият размер на заема е 3 579 043 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Падежът на облигацията е на 26.11.2031 г.

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 30.09.2026 т. 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	179	38
	3 037	**38**

15.2. Търговски заеми

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

Кредитор	**30 септември 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	-	-	2 096	36
Репо сделки	-	-	1 062	6
Бетонови елементи Марица ООД	16	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ	-	-	-	6
Бетонови Елементи ЕАД	19	1	-	-
Други юридически лица	24 125	121	-	-
Физически лица	-	-	27	1
Общо	**24 160**	**123**	**11 451**	**68**

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

По репо сделката са заложени акции на публично дружество, пояснение 9. Няма предоставени обезпечения по другите получени търговски заеми.

15.3. 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 (5 500 хил. евро). Срокът на договора е 18 месеца до 31.05.2026 г. при фиксирана лихва 18%. Обезпеченията по договора за заем са имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД. Заемът към 30 септември 2026 г. е погасен.

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

15.4. Банков заем

Дружеството сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Срокът на договора е 20.11.2026 г. Заемът е отпуснат при годишна лихва в размер на 4.10% Като обезпечения по договора за банков заем са предоставени имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник. Заемът към 30 септември 2026 г. е погасен.

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

16. 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 5) 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	211	354
	211	**354**
Текущи:		
Лизинг – главница	188	215
	188	**215**

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

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година хил. евро	1-2 години хил. евро	2-3 години хил. евро	Общо хил. евро
30 септември 2026 г.				
Лизингови плащания	243	221	20	484
Финансови разходи	(21)	(8)	-	(29)
Нетна настояща стойност	**222**	**213**	**20**	**399**

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

17. 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.	Признати в печалбата или загубата	30 септември 2026 г.

	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Инвестиционни имоти	(8)	-	(8)
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата	(114)	-	(114)
Търговски и други вземания	21	-	21
Слаба капитализация	3	-	3
Неизползвани данъчни загуби	6	-	6
	(92)	**-**	**(92)**
Отсрочени данъчни активи	30		30
Отсрочени данъчни пасиви	(122)		(122)
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**(92)**		**(92)**

Отсрочени данъчни активи/(пасиви)	**1 януари 2025 г.**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2025 г.**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Инвестиционни имоти	-	(8)	(8)
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	(114)	(114)
Търговски и други вземания	-	21	21
Слаба капитализация	-	3	3
Неизползвани данъчни загуби	-	6	6
	-	**(92)**	**(92)**
Отсрочени данъчни активи	-		30
Отсрочени данъчни пасиви	-		(122)
Признати като:			
Нетно отсрочени данъчни пасиви	**-**		**(92)**

Всички отсрочени данъчни активи са включени в отчета за финансовото състояние.

18. Възнаграждения на персонала

18.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Разходи за заплати	(51)	(28)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(2)
Разходи за персонала	**(54)**	**(30)**

18.2. Задължения към персонала

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

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Текущи:		
Задължения за работни заплати	7	6
Задължения за осигурителни вноски	1	1
Задължения към персонала	**8**	**7**

19. Търговски и други задължения

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	98	256
Задължения по цесии	-	3 630
Финансови пасиви	**98**	**3 886**
Данъчни задължения	1	6
Получени аванси	1 100	1 134
Други	3	
Нефинансови пасиви	**1104**	**1 140**
Търговски и други задължения	**1 202**	**5 026**

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

20. Приходи от наеми

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Приходи от наеми	-	90
	-	**90**

21. Други приходи

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Префактурирани разходи	2	58
	2	**58**

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

22. (Загуба)/печалба от продажба на инвестиционни имоти

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Приходи от продажба на нетекущи активи		-
Балансова стойност на продадени нетекущи активи	-	-
	-	**-**

23. Разходи за материали

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Разходи за електрическа енергия	-	(31)
Разходи за вода	-	(1)
	-	**(32)**

24. Разходи за външни услуги

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Брокерски комисиони	-	-
Консултантски услуги	-	(36)
Одит	-	(4)
Правни услуги	(30)	(25)
Счетоводно обслужване	(20)	(3)
Наем	(12)	(5)
Абонаментно обслужване	(7)	(13)
Застраховки	(66)	(5)

Нотариални такси	(11)	-
Сделки с ФИ	(17)	(196)
Такси Централен депозитар,БФБ и КФН	(25)	-
Банка довереник	(16)	-
Други	(56)	(50)
	(260)	**(337)**

25. Други разходи

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Разходи за непризнат ДДС кредит	(18)	(9)
Разходи за данъци и такси	(95)	(8)
Лихви	-	(2)
Дарение	-	(17)
Неустойка	-	(10)
Други	(2)	(8)
	(115)	**(54)**

26. Нетен резултат от операции с финансови инструменти

Печалбите от операции с финансови инструменти за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Положителни разлики от операции с финансови инструменти	526	135
Отрицателни разлики от операции с финансови инструменти	(80)	-
Положителни разлики от преоценки на финансови инструменти	3 952	1 261
Отрицателни разлики от обезценки на финансови инструменти	(6)	(100)
	4 392	**1 296**

27. Финансови приходи и разходи за лихви

27.1. Приходи от лихви

Приходите от лихви за представените отчетни периоди включват:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Приходи от лихви, свързани с:		
- предоставени заеми	847	463
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	
Други	-	-
Общо приходи от лихви	**847**	**463**

27.2. Разходи за лихви

Разходите за лихви за представените отчетни периоди включват:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Разходи за лихви, свързани с:		
- получени заеми, отчитани по амортизирана стойност	(1 128)	(1 329)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	**(1 128)**	**(1 329)**

27.3. Други финансови позиции, нетно

Други финансови приходи и разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат обобщени както следва:

2026 хил. евро	**2025 хил. евро**

Банкови такси и комисиони	(143)	(8)
Отрицателни разлики от промяна във валутните курсове	-	-
Други финансови позиции, нетно	**(143)**	**(8)**

28. Разходи за данък 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:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Печалба преди данъчно облагане	2 860	976
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху дохода	**286**	**98**
Данъчен ефект от:		
Намаления на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	(4 478)	-
Увеличения на счетоводния финансов резултат за данъчни цели	201	-
Текущ разход за данък върху дохода	**-**	**98**
Отсрочени данъчни разходи:		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(286)	-
Разходи за данък върху дохода	**(286)**	**98**

Пояснение 17 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включваща стойностите, признати директно в другия всеобхватен доход.

29. Доход на акция и дивиденти

29.1. Доход на акция

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

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

	2026	**2025**
Печалба, подлежаща на разпределение (в евро)	2 860 409.86	976 000,00
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в евро за акция)	**2,078**	**0,709**

30. Сделки със свързани лица

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

30.1. Сделки със собствениците

Вид сделка	**2026**	**2025**
	хил. евро	**хил. евро**
Предоставени заеми	178	2 392
Върнати заеми	(4 133)	(42)
Приходи от лихви	10	117
Платени лихви	(26)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Погасяване по цесия	(3 290)	-
Реклаификация	(2 998)	-
Очаквани кредитни загуби	(115)	(96)
Рекласификация на обезценка	115	-
Получени заеми	690	4 231

Възстановени заеми	(687)	(1 518)
Начислени лихви	17	135
Платени лихви	(26)	(153)
Съгласно договор за цесия	4 063	-
Погасено задължение по договор за цесия	(4 063)	-

30.2. Сделки с дъщерни предприятия

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
По договор за дялове		
Записано увеличение на капитала	230	-
Предоставени заеми	1 013	254
Върнати заеми	(29)	(113)
Приходи от лихви	533	223
Платени лихви	(832)	-
Върнати средства по договор за цесия	(301)	-
Продажба на цесии	62	-
Цена по цесии	3 262	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	-
Възстановени аванси от подотчетни лица	-	-
Очаквани кредитни загуби	(74)	(155)
Получени заеми	1 164	85
Лихви, съгл. Споразумение	-	-
Върнати заеми	(1 392)	(3)
Разходи за лихви	14	4
Платени лихви	(9)	-
Рекласификация	-	-

30.3. Сделки с асоциирани предприятия

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Записано увеличение на капитала	230	-
Предоставени заеми	-	-
Върнати заеми	-	-
Приходи от лихви	-	-
Платени лихви	-	-
	-	
Получени заеми	1 411	-
Върнати заеми	(1 538)	-
Разходи за лихви	6	-
Платени лихви	(6)	-
Предоставени аванси		3 600
Рекласификация		-

30.4. Сделки с други свързани лица

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Предоставени заеми	245	-
Върнати заеми	(26)	-
Приходи от лихви	4	-
Платени лихви	-	-
Очаквани кредитни загуби	(5)	-
Получени заеми		
Получени заеми	920	-
Върнати заеми	(10)	-
Разходи за лихви	67	-
Платени лихви	-	-
Лихви, съгл. Споразумение	731	-
Предоставени аванси	-	-

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

30.5. Сделки с ключов управленски персонал

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

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	18	11
Платени	(18)	(11)
Общо краткосрочни възнаграждения	**-**	**-**

31. Разчети със свързани лица в края на годината

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	675	675
Очаквани кредитни загуби	(14)	(7)
	661	**668**
Текущи вземания от:		
- собственици	-	2 418
Очаквани кредитни загуби	-	(72)
- дъщерни предприятия	8 106	3 647
Очаквани кредитни загуби	(149)	(27)
- други предприятия		
Очаквани кредитни загуби		
Общо текущи вземания от свързани лица	**7 957**	**5 966**
Общо вземания от свързани лица	**8 618**	**6 634**
Текущи задължения към:		
- собственици	44	487
- дъщерни предприятия	1 168	1 402
- асоциирани предприятия		-
- други	3 837	4
Общо текущи задължения към свързани лица	**5 049**	**1 893**
Общо задължения към свързани лица	**5 049**	**1 893**

Към 30.09.2026 г. нетекущите задължения към дъщерни предприятия под общ контрол са формирани по договори за получени заеми, при годишен лихвен процент, съпоставим с пазарните лихвени равнища, и краен срок на издължаване през 2027 г. Вземанията по предоставени заеми са необезпечени.

Към 30.09.2026 г. вземанията на Дружеството от дъщерни предприятия представляват предоставени заеми на дъщерни предприятия, при лихвен процент – 6.5%-8.5%, съпоставим с пазарните лихвени равнища. Вземанията по предоставени заеми са необезпечени, като текущите вземания по заеми (вкл. начислени лихви) падежират през 2026 г.

Към 30.09.2026 г. текущите задължения към собственици, дъщерни дружества и други свързани лица под общ контрол са формирани по договори за получени заеми, при годишен лихвен процент, съпоставим с пазарните лихвени равнища, и краен срок на издължаване през 2026 г. Задълженията по получени заеми са необезпечени.

32. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност

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

	Дългосрочни заеми	Краткосрочни заеми	Задължения по лизингови договори	Задължения към свързани лица	Общо
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
1 януари 2026 г.	**6 079**	**18 876**	**569**	**1 893**	**27 417**
Парични потоци:					
Постъпления	21 985	2 566	-	8 879	33 430
Плащания	-	(16 275)	(130)	(6 620)	(23 025)
Непарични промени:					
Лихви	-	163	47	121	331
Други промени	-		-	-	-
Рекласификации	(2 858)	27 320	-	5 040	19 422
30 септември 2026 г.	**25 206**	**32 650**	**455**	**9 313**	**57 575**

33. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството не е осъществило инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

34. Условни активи и условни пасиви

Към 30.09.2025 г. Дружеството е страна по договори за цесии в размер на 1 473 хил. евро

Правни искове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искове.

Данъчни задължения

През разглеждания период не са извършвани ревизии за:

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

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за периода, приключващ на 30 септември 2026 г.

35. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	**Пояснение**	**2026**	**2025**
		хил. евро	**хил. евро**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	15	17 813	3 847
Търговски и други вземания	11	3	3 276
Вземания от свързани лица	31	7 957	5 966
Пари и парични еквиваленти	13	7	7
		25 780	**13 764**
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Дългови инструменти	9	15 968	167
Капиталови инструменти	9	130	13 396
		16 098	**13 563**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2026**	**2025**
		хил. евро	**хил. евро**

Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Заеми	15	52 526	24 955
Задължения по лизингови договори	16	399	569
Търговски и други задължения	19	1 202	3 886
Задължения към свързани лица	31	5 049	1 893
		59 176	**31 303**

Вижте пояснение 4.15 за информация 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 37. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 36.

36. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 35. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството 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.

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

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

36.1. Анализ на пазарния 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.

36.1.1. Валутен риск

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

36.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 септември 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.

30 септември 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) в евро	(229)	229	(229)	229

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) в евро	(9)	9	(9)	9

36.1.3. Други ценови рискове

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

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

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

36.2. Анализ на кредитния 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, депозиране 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:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Предоставени заеми	5 905	3 847
Търговски и други вземания	5	3 276
Вземания от свързани лица	7 820	6 635
Пари и парични еквиваленти	4	7
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Дългови инструменти	18 190	13 684
Капиталови инструменти	10 295	167
Балансова стойност	42 219	27 609

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

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

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

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

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

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

	Фаза 1 **хил. евро**
Предоставени кредити	6 255
Очаквани кредитни загуби	(350)
Търговски вземания	5
Очаквани кредитни загуби	-
Вземания от свързани лица	7 257
Очаквани кредитни загуби	(98)
Пари и парични еквиваленти	4
Очаквани кредитни загуби	-
	13 073

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

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

Очакваните нива на загуби се основават на профила на постъпленията от продажби през последните 48 месеца преди 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби през този период. Историческите проценти се коригират, за да отразят текущите и перспективни макроикономически фактори, влияещи върху способността на клиента да уреди непогасената сума. Въпреки това предвид краткия период, изложен на кредитен риск, въздействието на тези макроикономически фактори не се счита за значително през отчетния период.

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

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

	2026 **хил. евро**	**2025** **хил. евро**
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	**207**	**-**
Начислени през периода	514	207
Възстановени обезценки	(9)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 30 септември	**712**	**207**

36.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се

следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 30 септември 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		Нетекущи
30 септември 2026 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**Над 1 година**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Заеми	178	2 859	25 206
Търговски и други задължения	96	25 383	-
Лизингови задължения	94	94	211
Задължения към свързани предприятия	-	5 049	-
Общо	**368**	**33 385**	**25 417**

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

	Текущи		Нетекущи
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**Над 1 година**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Заеми	108	18 947	6 468
Търговски и други задължения	13	3 886	-
Лизингови задължения	107	107	354
Задължения към свързани предприятия	-	1 893	-
Общо	**228**	**24 833**	**6 822**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

37. Оценяване по справедлива стойност

37.1. 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 септември 2026 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Финансови активи					
Некотирани дългови инструменти		-	-	21 632	21 632
Котирани капиталови инструменти	б)	130	-	-	130
Некотирани капиталови инструменти	в)			15 968	15 968
Общо активи		**130**	**-**	**37 600**	**28 485**
Нетна справедлива стойност		**130**	**-**	**28 360**	**28 490**

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Финансови активи					
Котирани дългови инструменти	а)	-	167	-	167
Котирани капиталови инструменти	б)	10 499	-	-	10 499
Некотирани капиталови инструменти	в)	-	-	3 185	3 185
Общо активи		**10 499**	**167**	**3 185**	**13 851**
Нетна справедлива стойност		**10 499**	**167**	**3 185**	**13 851**

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 евро 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 Дружеството, класифицирани на ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

б) Некотирани капиталови инструменти и облигации (Ниво 3):

Справедливата стойност на финансовите активи (Ниво 3) към 30.09.2026 г. е базирана на оценка от независим оценител и предварителен договор за продажба на дъщерно дружество, рекласифицирано като финансов актив.

Към 31.12.2025 г. притежаваните от дружеството капиталови инструменти и облигации, които не са котирани 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.

37.2. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

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

30 септември 2026 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	3 615	3 615
Общо инвестиционни имоти	**-**	**-**	**3 615**	**3 615**

31 декември 2025 г.	Ниво 1 хил. евро	Ниво 2 хил. евро	Ниво 3 хил. евро	Общо хил. евро
Инвестиционни имоти:				
- земя	-	-	752	752
Общо инвестиционни имоти	**-**	**-**	**752**	**752**

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

Земя (Ниво 3)

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.

Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи на Дружеството, класифицирани на ниво 3, се използват техники за оценяване.

Вид на имота	Справедлива стойност към 30.09.2026 г. (хил. евро)	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключовите ненаблюдаеми данни и справедливата стойност	Диапазон (средно-претегл. стойност)
Земи	3 615	Метод на посредствено сравнение/ метод на пазарните аналози	Промяна в пазарни цени	Значителни отрицателни корекции в стойността на пазарните цени ще доведе до по-ниска справедлива стойност на имота	Неприложимо

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 е равнено с крайното им салдо към отчетната дата в пояснение 6.

38. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството 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 финансирате от трети страни или лицензионна дейност (банки, притежатели на облигационери и др.).

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

Нетният дълг включва сумата на заемите, 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	11 190	8 337
Общо пасиви	59 276	32 542
- Пари и парични еквиваленти	(7)	(7)
Нетен дълг	**59 269**	**32 535**
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	**1:5.30**	**1:3.90**

Нарастването на коефициента на задлъжнялост през 2026 г. се дължи главно увеличението на привлечения капитал през периода.

Дружеството 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, Дружеството може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

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

Дружеството е спазило външно наложените изисквания за капитала, на които подлежи във връзка със своите договорни задължения към 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г.

39. 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:

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 идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

40. Одобрение на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет към 30 септември 2026 г. (включително сравнителната информация) е одобрен от Съвета на директорите на 30 октомври 2026 г.

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

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

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

1. Обща информация за Дружеството:

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

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

Дружеството е с вписан капитал 50 000 лв./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 30.09.2026 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 Брой акции	**2025 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 септември 2026	**30 септември 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	200 410	14,56	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	413 162	30,01	303 153	22.01
Други ФЛ	109 157	7,9	11 940	0.87
	1 376 562	**100**	**1 376 562**	**100**

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 30.09.2026 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.

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2026	2026 участие	2025	2025 участие
		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 Силикън Валей 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	

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

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

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2026 г. и 2025 г. Дружеството не е получило дивиденти.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дружеството има следните инвестиции в асоциирано предприятие:

Име на асоциираното предприятие	**Страна на учредяване и основно място на дейност**	**2026**	**2026 участие**	**2025**	**2025 участие**
		хил. евро	**%**	**хил. евро**	**%**
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	-	-	3 677	29.36%
Тракия Силикън Валей АД	България	450	48.79%		
		450		**3 677**	

Инвестицията в това дружество е отразена във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 30 Септември.

През 2026 г. Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

3. <u>Рискови фактори</u>:

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.

30 септември 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) в евро	(229)	229	(229)	229

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) в евро	(9)	9	(9)	9

3.4.Други ценови рискове

Дружеството е изложено и на други ценови рискове във връзка с притежавани публично търгувани облигации и участието му в дружества, нетъргувани на борсата.
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, депозиране 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:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Предоставени заеми	5 905	3 847
Търговски и други вземания	5	3 276
Вземания от свързани лица	7 820	6 635
Пари и парични еквиваленти	4	7
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата		
Дъгови инструменти	18 190	13 684
Капиталови инструменти	10 295	167
Балансова стойност	**42 219**	**27 609**

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

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

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

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

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

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

	Фаза 1 **хил. евро**
Предоставени кредити	6 255
Очаквани кредитни загуби	(350)
Търговски вземания	5
Очаквани кредитни загуби	-
Вземания от свързани лица	7 257
Очаквани кредитни загуби	(98)
Пари и парични еквиваленти	4
Очаквани кредитни загуби	-
	13 073

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

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

Очакваните нива на загуби се основават на профила на постъпленията от продажби през последните 48 месеца преди 30 септември 2026 г. и 31 декември 2025 г., както и на съответните исторически кредитни загуби през този период. Историческите проценти се коригират, за да отразят текущите и перспективни макроикономически фактори, влияещи върху способността на клиента да уреди непогасената сума. Въпреки това предвид краткия период, изложен на кредитен риск, въздействието на тези макроикономически фактори не се счита за значително през отчетния период.

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

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

	2026 **ил. евро**	**2025** **хил. евро**
Начална стойност на очакваните кредитни загуби към 01 януари	**207**	**-**
Начислени през периода	514	207

Възстановени обезценки	(9)	
Крайна стойност на очакваните кредитни загуби към 30 септември	**712**	**207**

3.6.Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 30 септември 2026 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

	Текущи		**Нетекущи**
30 септември 2026 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**Над 1 година**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Заеми	178	2 859	25 206
Търговски и други задължения	96	25 383	-
Лизингови задължения	94	94	211
Задължения към свързани предприятия	-	5 049	-
Общо	**368**	**33 385**	**25 417**

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

	Текущи		**Нетекущи**
31 декември 2025 г.	**До 6 месеца**	**Между 6 и 12 месеца**	**Над 1 година**
	хил. евро	**хил. евро**	**хил. евро**
Заеми	108	18 947	6 468
Търговски и други задължения	13	3 886	-
Лизингови задължения	107	107	354
Задължения към свързани предприятия	-	1 893	-

Общо	**228**	**24 833**	**6 822**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до шест месеца.

4. Анализ на дейността и финансовите резултати:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Приходи от наеми	-	69
Други приходи	2	38
Приходи от промяна на справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	-	-
Разходи за материали	-	(32)
Разходи за външни услуги	(260)	(337)
Разходи за персонала	(54)	(33)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	(180)	(60)
Разходи за обезценка на финансови активи	(505)	(-)
Други разходи	(115)	(54)
Загуба от оперативна дейност	(1 112)	(409)
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	4 392	1 297
Финансови приходи	847	463
Финансови разходи	(1 271)	(1 337)
Печалба преди данъци	**2 856**	**12**
Разходи за данък върху дохода	-	-
Печалба за годината	**2 856**	**12**
Общо всеобхватен доход за годината	**2 856**	**12**
Изменение от превалутиране на капитал	**4**	**-**
Общо резултат	**2 860**	**12**

Доход на акция	евро	евро
Основен доход на акция	2.08	0.709

Към 30.09.2026 г. печалбата от на Дружеството бележи сериозен ръст спрямо изминалия отчетен период.

Финансовите разходи към 30.09.2026 година в размер на 1 271 хил. евро представляват: лихви по сключени облигационни, търговски заеми и заеми от финансови институции (към 2025 г. – 1 337 хил. евро).

Нетния резултат от операции с финансови инструменти към 30.09.2026 година в размер на 4 392 хил. евро бележи сериозен ръст спрямо изминалия отчетен период (към 2025 г. – 1 297 хил. евро).

Търговски и други вземания

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

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.

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	18 159	3 898
Лихви по предоставени заеми	202	51
Коректив за очаквани кредитни загуби	(548)	(102)

Балансова стойност	**17 813**	**3 847**

Към 30.09.2026 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 заложени като обезпечение. За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 36. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 37.

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	(514)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	9	
Рекласификация	(105)	
Салдо към 30 септември	**(712)**	**(102)**

Получените заемите на Дружеството включват следните финансови пасиви:

	Пояснение	**Текущи**		**Нетекущи**	
		2026 хил. евро	**2025 хил. евро**	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Финансови пасиви, оценявани по амортизирана стойност:					
Облигационни заеми	15.1	2 907	38	25 206	6 079
Търговски заеми	15.2	137	11 519	-	-
Заем от други финансови институции	15.3	5 321	5 321	-	-
Банков заем - овърдрафт	15.4	-	1 999	-	-
Общо балансова стойност		**8 365**	**18 876**	**25 206**	**6 079**

Облигационни заеми:

Облигационна емисия с ISIN BG210004246 (борсов код TIZC)

На 21.05.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общият размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3% /три процента/, но не по-малко от 4% /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Падежът на облигацията е на 21.05.2027 г.

Облигационна емисия с ISIN BG2100051247 (борсов код TIZA)

На 26.11.2024 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общият размер на заема е 3 579 043 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купонът се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Падежът на облигацията е на 26.11.2031 г.

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 30.09.2026 т. 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	179	38
	3 037	**38**

Търговски заеми

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

Кредитор	**30 септември 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	-	-	2 096	36
Репо сделки	-	-	1 062	6
Бетонови елементи Марица ООД	16	1	16	1
Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ	-	-	-	6
Бетонови Елементи ЕАД	19	1	-	-
Други юридически лица	24 125	121	-	-
Физически лица	-	-	27	1
Общо	**24 160**	**123**	**11 451**	**68**

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

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 (5 500 хил. евро). Срокът на договора е 18 месеца до 31.05.2026 г. при фиксирана лихва 18%. Обезпеченията по договора за заем са имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник Бенковски Пропъртис ЕООД. Заемът към 30 септември 2026 г. е погасен.

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

Банков заем:

Дружеството сключва договор за банков овърдрафт в размер на 2 000 хил. евро. Срокът на договора е 20.11.2026 г. Заемът е отпуснат при годишна лихва в размер на 4.10% Като обезпечения по договора за банков заем са предоставени имоти на Експо Парк АД, в качеството си на ипотекарен длъжник. Заемът към 30 септември 2026 г. е погасен.

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

Задължения по лизингови договори:

През периода Дружеството има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera 100m3/h с мощност 500 kWh. Този лизингов договор е отразен в отчета за финансовото състояние като актив в Имоти, машини и съоръжения (пояснение 5) 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	211	354
	211	**354**
Текущи:		
Лизинг – главница	188	215
	188	**215**

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

Дължими минимални лизингови плащания			
До 1 година	**1-2 години**	**2-3 години**	**Общо**

	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
30 септември 2026 г.				
Лизингови плащания	243	221	20	484
Финансови разходи	(21)	(8)	-	(29)
Нетна настояща стойност	**222**	**213**	**20**	**399**

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

Търговски и други задължения:

	2026 хил. евро	2025 хил. евро
Текущи:		
Търговски задължения	98	256
Задължения по цесии	-	3 630
Финансови пасиви	**98**	**3 886**
Данъчни задължения	1	6
Получени аванси	1 100	1 134
Други	3	
Нефинансови пасиви	**1104**	**1 140**
Търговски и други задължения	**1 202**	**5 026**

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

Сделки със свързани лица:

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

Сделки със собствениците:

Вид сделка	**2026**	**2025**
	хил. евро	**хил. евро**
Предоставени заеми	178	2 392
Върнати заеми	(4 133)	(42)
Приходи от лихви	10	117
Платени лихви	(26)	-
Придобито вземане по договор за цесия	3 290	-
Погасяване по цесия	(3 290)	-
Реклаификация	(2 998)	-
Очаквани кредитни загуби	(115)	(96)
Рекласификация на обезценка	115	-
Получени заеми	690	4 231
Възстановени заеми	(687)	(1 518)
Начислени лихви	17	135
Платени лихви	(26)	(153)
Съгласно договор за цесия	4 063	-

Погасено задължение по договор за цесия	(4 063)	-

Сделки с дъщерни предприятия:

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
По договор за дялове		
Записано увеличение на капитала	230	-
Предоставени заеми	1 013	254
Върнати заеми	(29)	(113)
Приходи от лихви	533	223
Платени лихви	(832)	-
Върнати средства по договор за цесия	(301)	-
Продажба на цесии	62	-
Цена по цесии	3 262	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	-
Възстановени аванси от подотчетни лица	-	-
Очаквани кредитни загуби	(74)	(155)
Получени заеми	1 164	85
Лихви, съгл. Споразумение	-	-
Върнати заеми	(1 392)	(3)
Разходи за лихви	14	4
Платени лихви	(9)	-
Рекласификация	-	-

Сделки с асоциирани предприятия:

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Записано увеличение на капитала	230	-
Предоставени заеми	-	-
Върнати заеми	-	-
Приходи от лихви	-	-
Платени лихви	-	-
	-	
Получени заеми	1 411	-
Върнати заеми	(1 538)	-
Разходи за лихви	6	-
Платени лихви	(6)	-
Предоставени аванси		3 600
Рекласификация		-

Сделки с други свързани лица:

Вид сделка	**2026 хил. евро**	**2025 хил. евро**
Предоставени заеми	245	-
Върнати заеми	(26)	-
Приходи от лихви	4	-
Платени лихви	-	-
Очаквани кредитни загуби	(5)	-
Получени заеми		
Получени заеми	920	-
Върнати заеми	(10)	-
Разходи за лихви	67	-
Платени лихви	-	-
Лихви, съгл. Споразумение	731	-
Предоставени аванси	-	-
Рекласификация	-	-

Сделки с ключов управленски персонал:

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

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати	18	11
Платени	(18)	(11)
Общо краткосрочни възнаграждения	**-**	**-**

Разчети със свързани лица в края на годината:

	2026 хил. евро	**2025 хил. евро**
Нетекущи вземания от:		
- дъщерни предприятия	675	675
Очаквани кредитни загуби	(14)	(7)
	661	**668**
Текущи вземания от:		
- собственици	-	2 418
Очаквани кредитни загуби	-	(72)
- дъщерни предприятия	8 106	3 647
Очаквани кредитни загуби	(149)	(27)
- други предприятия		

Очаквани кредитни загуби		
Общо текущи вземания от свързани лица	**7 957**	**5 966**
Общо вземания от свързани лица	**8 618**	**6 634**
Текущи задължения към:		
- собственици	44	487
- дъщерни предприятия	1 168	1 402
- асоциирани предприятия		-
- други	3 837	4
Общо текущи задължения към свързани лица	**5 049**	**1 893**
Общо задължения към свързани лица	**5 049**	**1 893**

Към 30.09.2026 г. нетекущите задължения към дъщерни предприятия под общ контрол са формирани по договори за получени заеми, при годишен лихвен процент, съпоставим с пазарните лихвени равнища, и краен срок на издължаване през 2027 г. Вземанията по предоставени заеми са необезпечени.

Към 30.09.2026 г. вземанията на Дружеството от дъщерни предприятия представляват предоставени заеми на дъщерни предприятия, при лихвен процент – 6.5%-8.5%, съпоставим с пазарните лихвени равнища. Вземанията по предоставени заеми са необезпечени, като текущите вземания по заеми (вкл. начислени лихви) падежират през 2026 г.

Към 30.09.2026 г. текущите задължения към собственици, дъщерни дружества и други свързани лица под общ контрол са формирани по договори за получени заеми, при годишен лихвен процент, съпоставим с пазарните лихвени равнища, и краен срок на издължаване през 2026 г.

Задълженията по получени заеми са необезпечени.

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 идентифицирано необходимост от корекции във финансовите отчети, извън направените оповестявания.

6. Предвиждано развитие на Дружеството през 2026 г.:

Стратегия за пазарно развитие:

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

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

□□Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;

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

□ индустриални сгради и складове;

□ административни центрове;

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са :

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

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

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

Към 30.09.2026 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

7. **Други:**

Съветът на директорите декларира, че:

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

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

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

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

Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искове 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 дивиденти 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.

EMIL TODOROV YANKOV

Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:04:20 +02'00'

Гр. София
29.10.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

Информация по Приложение №4 от Наредба №2

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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 Брой акции	2025 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 септември 2026 Брой акции	30 септември 2026 %	31 декември 2025 Брой акции	31 декември 2025 %
Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	653 833	47.50
ВЕИ Инвест Холдинг АД	200 410	14,56	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	413 162	30,01	303 153	22.01
Други ФЛ	109 157	7,9	11 940	0.87
	1 376 562	**100**	**1 376 562**	**100**

Дружеството има едностепенна система на управление.

Към 30.09.2026 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.

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

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.

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 февруари 2026 г. ТИЗ Инвест АД придобива 80% от Агрикълчър Инвест АД и 100% от Агрима АС ЕООД.

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 друго 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 февруари 2026 г. ТИЗ Инвест АД придобива 80% от Агрикълчър Инвест АД и 100% от Агрима АС ЕООД.

През 2026 г. ТИЗ Инвест АД закупува 48.79% от акциите на Тракия Силикън Валей АД и е продало 29.36% от акциите на Състейнабъл Енерджи Фънд АД.

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 Дружеството.

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

	2026	**2025**
Печалба, подлежаща на разпределение (в евро)	2 860 409.86	976 000,00
Средно претеглен брой акции	1 376 562	1 376 562
Основен доход на акция (в евро за акция)	**2,078**	**0,709**

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 30.09.2026 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

EMIL TODOROV YANKOV

Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:04:39 +02'00'

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ
към индивидуалния отчет на ТИЗ Инвест АД
към 30 Септември 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.

В т.3 от Пояснения към междинния самостоятелен финансов отчет са представени Новите или изменени стандарти и разяснения касаещи промените в счетоводната политика на „ТИЗ Инвест“ АД.

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 Брой акции	**2025 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 септември 2026	**30 септември 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	200 410	14,56	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	413 162	30,01	303 153	22.01
Други ФЛ	109 157	7,9	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	2026	2026 участие	2025	2025 участие
		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 Силикън Валей 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.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2026	2026 участие	2025	2025 участие
		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 Силикън Валей 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**	

През 2026 г. инвестицията в Бенковски Пропъртис ЕАД е рекласифицирана от инвестиция в дъщерни предприятия във финансови активи, оценявани по справедлива

стойност в печалбата или загубата, поради подписан предварителен договор за продажбата й.

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

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2026 г. и 2025 г. Дружеството не е получило дивиденти.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества.

Дружеството има следните инвестиции в асоциирано предприятие:

Име на асоциираното предприятие	**Страна на учредяване и основно място на дейност**	**2026**	**2026 участие**	**2025**	**2025 участие**
		хил. евро	**%**	**хил. евро**	**%**
Състейнабъл Енерджи Фънд АД	България	-	-	3 677	29.36%
Тракия Силикън Валей АД	България	450	48.79%		
		450		**3 677**	

Инвестицията в това дружество е отразена във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 30 Септември.

През 2026 г. Дружеството не е получило дивиденти. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в асоциирани предприятия.

4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат 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

Дружеството отчита финансов резултат към 30.09.2026 г. – печалба 2 860 хил. евро Собственият капитал е положителна величина в размер на 11 190 хил. евро и превишава сумата на регистрирания капитал с 4 156 хил. евро Ръководството на Дружеството направи анализ и преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще

и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

И през настоящата година, сериозно икономическо въздействие оказват фактори, свързани с геополитическо и военно противопоставяне в различни точки на света. Сериозен източник на нестабилност и отрицателно икономическо въздействие продължава да бъде нахлуването на Русия в Украйна. Негативните ефекти бяха умножени след въвличането на Израел във война в ивицата Газа и Ливан в Близкия Изток. Това налага внимателен преглед и разглеждане на произтичащите от тези събития счетоводни последици за предприятията, чиято дейност бива засегната от развитието на конфликтите.

Към датата на изготвяне на този финансов отчет ръководството е направило оценка на способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие на базата на наличната информация в обозримо бъдеще. След направените проучвания Съветът на директорите има разумни очаквания, че Дружеството разполага с достатъчно ресурси, за да продължи да функционира в обозримо бъдеще. Съответно Дружеството продължава да прилага принципа на действащо предприятие при изготвянето на самостоятелния финансов отчет.

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 Брой акции	**2025 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 септември 2026	**30 септември 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	200 410	14,56	337 500	24.52
Ви Си Инвестмънт Груп АД	-	-	70 136	05.10
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	-	-
Други ЮЛ	413 162	30,01	303 153	22.01
Други ФЛ	109 157	7,9	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 – 30.09.2026 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.

Търговски и други вземания

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

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.

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	18 159	3 898
Лихви по предоставени заеми	202	51
Коректив за очаквани кредитни загуби	(548)	(102)
Балансова стойност	**17 813**	**3 847**

Към 30.09.2026 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 заложени като обезпечение. За повече информация относно кредитния риск, свързан с финансовите активи, на който е изложено Дружеството вижте пояснение 36. Отчитането на йерархията на справедливата стойност е представено в пояснение 37.

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	(514)	(102)
Възстановена загуба от обезценка	9	
Рекласификация	(105)	
Салдо към 30 септември	**(712)**	**(102)**

EMIL TODOROV YANKOV
Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:05:01 +02'00'

Гр. София
29.10.2026 г.

Емил Янков
(Изпълнителен Директор)

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

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

а) За третото тримесечие 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 деривативни финансови инструменти;

б) За третото тримесечие 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 третото тримесечие 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 деривативни финансови инструменти;

г) За третото тримесечие 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 деривативни финансови инструменти.

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

Изп. Директор: EMIL TODOROV YANKOV

Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:05:20 +02'00'

/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: 29.10.2026 г.

Декларатори:

1) EMIL TODOROV YANKOV
Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2026.10.29 22:05:32 +02'00'
……
Емил Янков

2) SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Digitally signed by SILVIA IVAYLOVA YORDANOVA
Date: 2026.10.29 22:05:45 +02'00'
……
Силвия Йорданова