ПРОСПЕКТ НА ЕС

ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД

ПО ЧЛЕН 14а ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 14 ЮНИ 2017 ГОДИНА

(Проспектът е за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации)

Вид на предлаганите ценни книжа:	обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации
Брой на листваните ценни книжа:	21 985
Номинална стойност на 1 облигация:	1 000 (хиляда) евро

10 Септември 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1 РЕЗЮМЕ 4
Точка 1.1. Въведение и предупреждения 4
Точка 1.2. Ключова информация за емитента 4
Точка 1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани с тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права 7
Точка 1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар 8
Точка 1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията 8
РАЗДЕЛ 2 РИСКОВИ ФАКТОРИ 11
Точка 2.1 Рискове, на които е изложен Емитентът 11
2.1.1. Систематични рискове 12
2.1.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) 13
2.1.3. Рискове, специфични за Дружеството 13
Точка 2.2 Рискове при ценните книжа 15
РАЗДЕЛ 3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 17
Точка 3.1 Информация за емитента 17
РАЗДЕЛ 4 ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН 17
Точка 4.1 Декларация за отговорност 17
Точка 4.2 Декларация за компетентния орган 18
РАЗДЕЛ 5 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 19
Точка 5.1 Финансови отчети 19
Точка 5.2 Одитиране на финансовата информация 27
Точка 5.3 Значителна промяна във финансовото състояние на емитента 27
РАЗДЕЛ 6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ 27
РАЗДЕЛ 7 ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ 28
Точка 7.1 Ред и условия на допускането до търговия 28
Точка 7.2 План на предоставяне на ценните книжа 29
Точка 7.3 Цена 29
Точка 7.4 Пласиране и поемане 29
Точка 7.5 Допускане до търговия 29
РАЗДЕЛ 8 ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 31
Точка 8.1 Ред и условия при ценните книжа 31
РАЗДЕЛ 9 ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР 42
Точка 9.1 причини за допускането до търговия 42

Точка 9.2 прогнозна нетна стойност на постъпленията и тяхното предназначение 44
Точка 9.3 оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия 44
Точка 9.4 информация по въпросите във връзка с ЕСУ 44
РАЗДЕЛ 10 КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ 44
Точка 10.1 Интереси, свързани с емитирането 44
РАЗДЕЛ 11 НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ 44
Точка 11.1 Декларация 44
Точка 11.2 Уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите 44
РАЗДЕЛ 12 ГАРАНЦИИ 44
Точка 12.1. Същност на гаранцията 44
Точка 12.2. Обхват на гаранцията 45
Точка 12.3. Информация относно гарантиращото лице 46
Точка 12.4. Налични документи 54
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 55
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 56
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 57

РАЗДЕЛ 1 РЕЗЮМЕ

Точка 1.1. Въведение и предупреждения

Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа

Емитент на облигациите е "ТИЗ ИНВЕСТ" АД. Облигациите са с ISIN код BG2100020267, CFI код: DBVUFR, FISN код: TIZ INVEST AD/VARBD 20340527.

Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД е акционерно дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204514990, и с LEI код 8945003GPN8N8072XA67.

Данни за контакт: Адрес: гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. „Марица" № 154, Секция А, ет. 9; Телефон: +359 88 752 40 42; Ел. Поща: emil.yankov@sienit.com; Web: https://tezinvest.bg/;

Идентификационните данни и данните за контакт на предложителя

неприложимо;

Идентификационните данни и данните за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта

Комисия за финансов надзор („КФН"). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща" № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg; e-mail: delovodstvo@fsc.bg

Датата на одобряване на проспекта.

Проспектът е потвърден от с Решение № …..-.../…… г. на КФН.

Предупреждения

Резюмето следва да се схваща като въведение към проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора. Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разноските във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато - разгледано заедно с останалите части на проспекта - не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

Точка 1.2. Ключова информация за емитента

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД е акционерно дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. „Марица" № 154, Секция А, ет. 9, и с LEI код 8945003GPN8N8072XA67. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). "ТИЗ ИНВЕСТ" АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Основна дейност на Дружеството: покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; външнотърговска 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.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект "ТИЗ ИНВЕСТ" АД има следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	**ЕИК**	**Основна дейност**	**2026 участие**
			%
Си Индъстриъл ЕООД	204551163	Сделки с недвижими имоти, проектиране и строителство	100.00%
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	207856771	Сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях	100.00%
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	207856732	Сделки с недвижими имоти и вещни права върху тях	100.00%
Бенковски Пропъртис ЕООД	208082859	Строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00%
Бенковски Логистика ЕООД	207662139	Строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба	100.00%
Тракия Силикън Валей АД	124101884	Разработване, изграждане и управление на индустриални зони, с фокус върху микроелектроника и свързаните сектори	54.27% - асоциирано
Експо Парк ЕАД	160123033	Придобиване, изграждане и експлоатация на недвижими имоти, земя и вещни права върху тях, строителство и строително предприемачество	100.00%
Агрикълчър Инвест АД	208239196	Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	80.00%
Агрима АС ЕООД	115792171	Покупка, строеж и/или обзавеждане на недвижими имоти с цел отдаване под наем или продажба	100.00%

Агрима АС ЕООД, ЕИК 115792171, е едноличен собственик и притежава 50 000 броя акции, представляващи 100 % от капитала на "Цалапица Недвижими Имоти" ЕАД, ЕИК 208062461, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, секция А, ет. 9, с предмет на дейност: Покупка на недвижими имоти с цел продажба; посредничество при сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; извършване в страната и чужбина на търговска дейност на едро и дребно, търговско представителство, посредничество и агентска дейност, предприемаческа дейност, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон, при условие че, ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз.

Основни акционери и отношения на контрол

"ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК 115237248, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 10, притежава 653833 броя акции, представляващи 47.50 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ"

"ВЕИ Инвест Холдинг" АД, ЕИК 115040215, гр. София, п.к. 1113, р-н Слатина, бул. "Цариградско шосе" № 101, бизнес сграда Актив, партер, притежава 251240 броя акции, представляващи 18.25 % от капитала на "ТИЗ ИНВЕСТ"

Изброените акционери, които притежават пряко над 5 на сто от капитала не са свързани лица по смисъла на §1, т.13 от ДР на ЗППЦК. На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство.

Информация за основните управляващи директори на Емитента

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите от трима членове както следва:

Емил Тодоров Янков – Изпълнителен директор и председател на СД,

Венцислава Благоева Алтънова – член на СД,

Мирослав Росенов Георгиев – независим член на СД,

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишният консолидиран финансов отчет на Емитента за 2025 г. е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон" ООД. „Грант Торнтон" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх" № 26. Зорница Василева Джамбазка - регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0726/2011 г., е отговорният одитор за независимия финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

Основна финансова информация относно Емитента

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	**2025 г. хил. лв. (одитиран)**	**30.06.2026 г. хил. евро (неодитиран)**
Печалба преди данъци	3 897	3 249
Общ всеобхватен доход	3 721	3 249
Консолидиран отчет за финансовото състояние	**2025 г. хил. лв. (одитиран)**	**30.06.2026 г. хил. евро (неодитиран)**
Общо активи	108 657	61 227
Собствен капитал	30 039	18 441
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	78 236	42 729
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/ текущи пасиви)	1.04	1.85
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/ собствен капитал)	2.62	2.32
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	0.77	1.02
Консолидиран отчет за паричните потоци	**2025 г. хил. лв. (одитиран)**	**30.06.2026 г. хил. евро (неодитиран)**

Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 909)	1 660
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(46 711)	3 953
Нетни парични потоци от финансова дейност	48 730	(5 748)

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Точка 1.3. Ключова информация за ценните книжа, включително правата, свързани с тези ценни книжа, както и всякакви ограничения върху тези права

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите са с ISIN код BG2100020267, CFI код: DBVUFR, FISN код: TIZ INVEST AD/VARBD 20340527. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 21 985 000 евро. Броят на облигациите е 21 985. Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем. Облигацията е с променлив лихвен процент, равен на 6M EURIBOR + 2,00%, с минимален размер 5.00% и максимален размер 7.50% годишно, при лихвена конвенция Actual/365L (ISMA – Year), с лихвени плащания на всеки 6 месеца.

Дата, от която тече срокът на падежа: 27 май 2026 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвърта до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 2 198 500 (два милиона сто деветдесет и осем хиляди и петстотин) евро.

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;

2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;

3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите по Емисията;

2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията. Общото събрание на облигационерите по Емисията се свиква по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, съгласно правилата по чл. 214, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ);

3. Право на информация;

4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

5. Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

6. Право на удовлетворяване по застрахователната полица, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от избрания Довереник на облигационерите - „Тексим Банк“ АД.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност Съгласно Решението на компетентния орган на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учреждения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Точка 1.4. Ключова информация за допускането до търговия на регулиран пазар

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

Точка 1.5. Ключова информация за гаранта и за естеството и обхвата на гаранцията

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застрахователен договор “Облигационен заем” при "ЗД ЕВРОИНС“ АД, застрахователна полица № 12900100000115 от 08.06.2026 г.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „след изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м. ноември 2026 г.

Кой гарантира ценните книжа:

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД е учредено като акционерно дружество на 19.12.1996 г. в гр. София с решение №1 по фирмено дело № 15457/1996 на Софийски градски съд (СГС), под наименованието „Застрахователно и презастрахователно дружество БАЛКАНЪ" АД. Впоследствие дружеството променя наименованието си на „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Дружеството е вписано в ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията с ЕИК 121265113. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. „Христофор Колумб“ № 43. Електронна страница на Гаранта: www.euroins.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на „ЗД ЕВРОИНС“ АД е 747800G0B61WF68GDU20. Телефони за контакт: +359 2 965 15 25. „ЗД ЕВРОИНС“ АД е учредено и действа съгласно законодателството на Република България. „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), „ЗД Евроинс” АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз. Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор (КФН). Предметът на дейност на „ЗД Евроинс“ АД е застраховане, като компанията предлага следните продукти: застраховка Злополука; застраховка Заболяване; застраховка Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; застраховка Релсови превозни средства; застраховка Летателни апарати; застраховка Плавателни съдове (морски, речни и по езера и канали); застраховка Товари по време на превоз; застраховка Пожар и природни бедствия; застраховка Щети на имущество; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка Обща гражданска отговорност; застраховка Кредити; застраховка Гаранции; застраховка Разни финансови загуби; застраховка Помощ при пътуване; застраховка на Правни разноски (правна защита) като допълнително покритие на застраховки на други материални интереси. Застрахователните продукти в портфейла на „ЗД Евроинс” АД покриват всички видове застраховки по общо застраховане съгласно действащата нормативна уредба. Дружеството притежава лицензи от КФН за продажбата на 18 класа застраховки (описани по-горе като част от предмета на дейност), като 15 от тях са предлагани активно през 2025 г.

Освен в Република България, „ЗД Евроинс“ АД оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в следните държави: Италия, Испания, Полша, Франция, Германия, Гърция, Румъния и Великобритания.

Дружеството е с капитал 40 020 312 евро, разпределен в 78 471 200 бр. обикновени безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 0,51 евро всяка една. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционален на номиналната стойност на акцията.

Избраната финансова информация включва данни от одитираният годишен финансов отчет на „ЗД Евроинс“ АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Печалба/загуба от оперативна дейност (нетен резултат от застрахователни услуги)	37 742

Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства и парични еквиваленти)	459 363
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.16

Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	54 455
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	82 732
Нетни парични потоци от финансова дейност	60 726

Основни рискове за лицето гарантиращо ценните книжа: Основните рискове, свързани с Гаранта „ЗД Евроинс“ АД са застрахователен риск и пазарен риск.

РАЗДЕЛ 2 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Точка 2.1 Рискове, на които е изложен Емитентът

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобрази с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

2.1.1. Систематични рискове

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- риск от политическа дестабилизация,
- промени в управлението,
- законодателната политика,
- икономическата политика,
- данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация, Европейския съюз и САЩ, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили.

На 13.06.2025 г. Израел нанесе удари върху обекти на Иран. От страна на Иран имаше ответни удари. САЩ също се намесиха в конфликта. Впоследствие се достигна до временно примирие. Постигнато беше и временно примирие в ивицата Газа, но периодично ескалира напрежение. На 29 декември 2025 г. в Иран избухнаха нови масови протести, подхранвани от икономическа криза, рекордно слабата валута и растящи цени. Тези протести достигнаха връхна точка в началото на януари 2026 г., с демонстрации в много градове. Правителството отвърна с репресии и масови арести — според някои източници има десетки хиляди жертви и още повече са задържаните. На 28.02.2026 г. САЩ и Израел започнаха нови масирани удари срещу Иран, който от своя страна изстрелва ракети и дронове към Израел и съюзниците му в региона и блокира Ормузкият проток. Към настоящия момент международната обстановка остава нестабилна, въпреки предприетите дипломатически инициативи и опитите за постигане на мирни споразумения. Продължават да съществуват сериозни противоречия между участващите страни, което създава риск от нови ескалации и усложняване на ситуацията. Усилията за прекратяване на военните действия и постигане на траен мир продължават, но към момента не са довели до окончателно и устойчиво решение.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
Scope Ratings	A-	стабилна	29 май 2026	потвърден
S&P Global Ratings	BBB+	положителна	15 май 2026	потвърден
Fitch Ratings	BBB+	стабилна	27 март 2026	потвърден
Morningstar DBRS	BBB (high)	стабилна	20 февруари 2026	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	24 януари 2025	потвърден

Източник: Министестерство на финансите.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. На 01.01.2026 г. България прие единната европейска валута, така че пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ).

Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

2.1.2. Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента)

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен Групата може да оказва влияние. Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество с управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

2.1.3. Рискове, специфични за Дружеството

Бизнес риск

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му

резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

Секторите, в които оперират дъщерните дружества на Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Групата на посочените пазари ще зависи от способността на Емитента и на дъщерните дружества да бъдат по-конкурентноспособни в сравнение с другите конкуренти в съответните сегменти, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са промените в стойността на притежаваните инвестиционни имоти и финансови активи(основно публично търгувани акции и дялове в договорни фондове), на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти

Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на притежаваните от дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи.

Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти

Групата е изложена и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на Групата не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от Дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента и дружествата от неговата Група е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на Групата да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка с Дружеството да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си. Събираемостта на вземанията се следи текущо. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД управлява своите активи и пасиви по

начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Рискове свързани с дейността на дъщерните дружества

Възможно е дъщерните дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството-майка "ТИЗ ИНВЕСТ" АД да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси. Конкретните рискове, които имат отношение към дейността на дъщерните дружества са: секторни; кредитен; ликвиден; регулаторен; риск от избор на погрешна стратегия; рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители; риск от неетично и незаконно поведение.

Риск от възможно осъществяване на сделки между дружество от групата и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск дружества от Групата да осъществяват сделки със свързани лица при условия, които се различават от обичайните пазарни условия. Подобни сделки могат да доведат до неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние, резултатите от дейността и паричните потоци на съответното дружество и/или на Групата като цяло.

Риск от конкуренция

Групата осъществява дейността си в конкурентна среда. Засилването на конкуренцията, навлизането на нови участници на пазара или промяната в условията, предлагани от конкурентите, могат да окажат неблагоприятно въздействие върху пазарните позиции, приходите, финансовите резултати и рентабилността на Групата.

Точка 2.2 Рискове при ценните книжа

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Групата спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването" към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 2.00 %, но не по-малко от 5.00 % и не повече от 7.50 %.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при

доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Риск от предсрочно погасяване на облигационния заем по инициатива на емитента

Риск от предплащане съществува, когато в условията на Емисията е предвидена опция в полза на Емитента за обратно изкупуване на облигациите преди падежа. При упражняване на тази опция, инвеститорът няма да може да изпълни първоначалните си инвестиционни намерения, докато облигационерите няма да получат очаквания си лихвен доход за периода, оставащ до падежа на облигациите. Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално

обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното.

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект „Застрахователно дружество Евроинс“ АД не е изпитвало затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг BBB от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Ликвиден риск

Потенциалните инвеститори в облигациите на Емитента трябва да имат предвид, че не съществуват гаранции за бъдещото формиране и поддържане на ликвиден вторичен пазар за облигациите на Емитента. Няма гаранция, че ще се установят трайни обеми на търговия на вторичния пазар, които да позволят на притежател на облигации да се разпореди с тях в кратки срокове и на цена, близка до пазарната.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка „Систематични рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

РАЗДЕЛ 3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Точка 3.1 Информация за емитента

Емитент на ценните книжа е “ТИЗ ИНВЕСТ” АД:
а) идентификационен код на правен субект – ЕИК: 204514990; LEI код 8945003GPN8N8072XA67;
б) фирма и търговско наименование - “ТИЗ ИНВЕСТ” АД;
в) държава на учредяване – Република България;
г) Уебсайтът, на който инвеститорите могат да намерят информация за стопанската дейност на дружеството, продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство - е : https://tezinvest.bg/;

д) Информацията на уебсайта не е част от Проспекта на ЕС за последващо емитиране, освен ако не е била включена в него чрез препратка.

РАЗДЕЛ 4 ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Точка 4.1 Декларация за отговорност

Членовете на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД - Емил Тодоров Янков - Изпълнителен директор и председател на СД, Венцислава Благоева Алтънова - член на СД и Мирослав Росенов Георгиев – независим член на СД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на консолидирания финансов отчет на Емитента за 2025 г. и консолидирания

финансов отчет към 30.06.2026 г. е „Прайм Бизнес Консултинг“АД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, ул. Стоил Войвода № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, представлявано от Силвия Йорданова – изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“АД отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2025 г. - одиторско дружество „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД, с рег. № 032, ЕИК: 831716285, гр. София 1421, бул. "Черни връх" № 26 и регистриран одитор, отговорен за одита - Зорница Василева Джамбазка - регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0726/2011 г., отговаря за вредите, причинени от одитираният от него финансов отчет. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. „ Христофор Колумб“ № 43, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД.

Отговорни за изготвянето в настоящия Проспект на ЕС за последващо емитиране (Проспекта) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

- Теодора Петрова Поповска- Смиленова – брокер на ценни книжа и член на СД на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето Проспекта на ЕС за последващо емитиране, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че – доколкото им е известно – информацията в Проспекта на ЕС за последващо емитиране е достоверна и не съдържа пропуски, които могат да засегнат смисъла ѝ.

Този документ не съдържа декларации или доклади, изготвени от дадени лица в качеството им на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България

Европейската централна банка (https://ecb.europa.eu)

Cushman&Wakefield Forton (https://cwforton.com/)

Точка 4.2 Декларация за компетентния орган

а) Комисията за финансов надзор е компетентният орган, който е одобрил, в съответствие с Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, Проспекта на ЕС за последващо емитиране;

б) Това одобрение не представлява утвърждение на емитента или на качеството на ценните книжа, за които се отнася Проспектът на ЕС за последващо емитиране;

в) Одобрението на Проспекта на ЕС за последващо емитиране от страна на компетентния орган означава само потвърждение, че Проспектът удовлетворява установените в Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 критерии за пълнота, разбираемост и последователност; както и

г) Проспектът на ЕС за последващо емитиране е изготвен в съответствие с член 14а от Регламент (ЕС) 2017/1129.

РАЗДЕЛ 5 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Точка 5.1 Финансови отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството (съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторският доклад и отчета за управление към 31.12.2025 г. е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на БФБ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Емитента (https://tezinvest.bg/) и е достъпен на обществеността чрез информационна агенция Инфосток (www.infostock.bg). Одитираният консолидиран финансов отчет на Емитента е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. (Одитиран)

	2025
	хил. лв.
Приходи от лизингови договори	327
Други приходи	167
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	156
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	(95)
Разходи за материали	(88)
Разходи за външни услуги	(983)
Разходи за персонала	(212)
Амортизация на нефинансови активи	(295)
Разходи за обезценка на финансови активи	(340)
Други разходи	(225)
Загуба от оперативна дейност	**(1 588)**
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	11 021
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	(358)
Печалба от придобиване на дъщерни предприятия	(1 121)
Финансови разходи	(5 239)
Финансови приходи	1 182
Печалба преди данъци	**3 897**
Разходи за данъци върху дохода	(176)
Печалба за годината	**3 721**
Общо всеобхватен доход за годината	**3 721**
Печалба/(загуба), отнасящи се до:	
Неконтролиращо участие	(26)
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 747
Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:	
Неконтролиращо участие	(26)

Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 747
Доход на акция	**лв.**
Основен доход на акция	2.72

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Консолидиран отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2025 г. (Одитиран)

Активи	**31.12.2025**
	хил. лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	1 332
Инвестиционни имоти	42 342
Репутация	3 886
Инвестиции в асоциирани предприятия	6 833
Други нетекущи финансови активи	2 071
Отсрочени данъчни активи	999
Общо нетекущи активи	**57 463**
Текущи активи	
Материални запаси	11
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	27 091
Дългови инструменти по амортизирана стойност	8 598
Търговски и други вземания	6 416
Вземания от свързани лица	4 943
Предплащания и други активи	3 753
Пари и парични еквиваленти	382
Общо текущи активи	**51 194**
Общо активи	**108 657**
Собствен капитал	
Акционерен капитал	13 766
Премийни резерви	586
Неразпределена печалба	15 350
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**29 702**
Неконтролиращо участие	337
Общо собствен капитал	**30 039**
Пасиви	
Нетекущи пасиви	
Нетекущи заеми	28 229
Нетекущи задължения по лизингови договори	692
Отсрочени данъчни пасиви	249
Общо нетекущи пасиви	**29 170**
Текущи пасиви	
Краткосрочни заеми	37 140
Задължения по лизингови договори	420
Текущи задължения към свързани лица	1 450
Задължения към персонала	25
Търговски и други задължения	10 413
Общо текущи пасиви	**49 448**
Общо пасиви	**78 618**
Общо собствен капитал и пасиви	**108 657**

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2025г. (Одитиран)

	2025
	хил. лв.
Оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	863
Плащания към доставчици	(2 022)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(208)
Платени данъци, различни от данъци върху дохода	(330)
Платени данъци върху дохода	(112)
Други парични потоци от оперативна дейност	(100)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**(1 909)**
Инвестиционна дейност	
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	6 989
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения	(41 455)
Парични потоци от бизнескомбинации	6 092
Постъпления от продажба на финансови активи	9 778
Придобиване на финансови активи	(6 527)
Предоставени заеми	(39 776)
Постъпления от предоставени заеми	17 815
Получени лихви	511
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(138)
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност	**(46 711)**
Финансова дейност	
Постъпления от емитиране на акции, принадлежащи на неконтролиращото участие	489
Получени заеми	115 417
Плащания по получени заеми	(63 118)
Плащания на лихви	(2 751)
Плащания по лизинг	(241)
Други плащания	(1 066)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**48 730**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**110**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	272
Пари и парични еквиваленти в края на годината	**382**

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към 30.06.2026 г. (Неодитиран)

	30.06.2026 г.
	хил.евро
Приходи от лизингови договори	45
Други приходи	223
Промяна в справедливите стойности на инвестиционни имоти	–
(Загуба)/печалба от продажба на нетекущи активи	635
Разходи за материали	-2
Разходи за външни услуги	-450
Разходи за персонала	-57
Амортизация на нефинансови активи	-135
Разходи за обезценка на финансови активи	-181
Други разходи	-107
Загуба от оперативна дейност	**-29**
Нетен резултат от операции с финансови инструменти	6 442
Оценяване на асоциирано участие по метода на собствения капитал	1 483
Печалба/загуба от операции с дъщерни предприятия	-3 148
Финансови разходи	-1 769
Финансови приходи	270
Печалба преди данъци	**3 249**
Разходи за данъци върху дохода	–
Печалба за годината	**3 249**
Общо всеобхватен доход за годината	**3 249**
Печалба/(загуба), отнасящи се до:	
Неконтролиращо участие	–
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 249
Общо всеобхватен доход/(загуба), отнасящи се до:	
Неконтролиращо участие	–
Притежателите на собствен капитал на предприятието майка	3 249

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 30.06.2026 г. (Неодитиран)

	30.06.2026 г.
	хил.евро
АКТИВИ	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения и активи с право на ползване	561
Инвестиционни имоти	17 525
Репутация	3 377
Инвестиции в асоциирани предприятия	1 750
Други нетекущи финансови активи	10 168
Отсрочени данъчни активи	525
Общо нетекущи активи	**33 906**
Текущи активи	
Материални запаси	6
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата	18 317
Дългови инструменти по амортизирана стойност	5 968
Търговски и други вземания	264
Вземания от свързани лица	277
Предплащания и други активи	2 432
Пари и парични еквиваленти	57
Общо текущи активи	**27 321**
ОБЩО АКТИВИ	**61 227**
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	
Акционерен капитал	7 034
Премийни резерви	300
Неразпределена печалба	11 099
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	**18 433**
Неконтролиращо участие	8
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	**18 441**
ПАСИВИ	
Нетекущи пасиви	
Нетекущи заеми	27 621
Нетекущи задължения по лизингови договори	233
Отсрочени данъчни пасиви	128
Общо нетекущи пасиви	**27 982**
Текущи пасиви	
Краткосрочни заеми	8 713
Задължения по лизингови договори	222
Текущи задължения към свързани лица	2 991

Задължения към персонала	9
Търговски и други задължения	2 869
Общо текущи пасиви	**14 804**
ОБЩО ПАСИВИ	**42 786**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**61 227**

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Консолидиран отчет за паричните потоци към 30.06.2026 г. (Неодитиран)

	30.06.2026
	хил.евро
Оперативна дейност	
Постъпления от клиенти	2 194
Плащания към доставчици	-384
Плащания към персонал и осигурителни институции	-63
Платени данъци, различни от данъци върху дохода	-4
Платени данъци върху дохода	–
Други парични потоци от оперативна дейност	-83
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**1 660**
Инвестиционна дейност	
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	–
Плащания за придобиване на имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти	-3 581
Парични потоци от бизнес комбинации	-174
Постъпления от продажба на финансови активи	6 492
Придобиване на финансови активи	-25 742
Предоставени заеми	-1 735
Постъпления от предоставени заеми	28 282
Получени лихви	188
Други парични потоци от инвестиционна дейност	233
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност	**3 953**
Финансова дейност	
Постъпления от емитиране на акции, принадлежащи на неконтролиращото участие	–
Получени заеми	25 210
Плащания по получени заеми	-29 768
Плащания на лихви	-901
Плащания по лизинг	-128

Други плащания	-161
Нетен паричен поток от финансова дейност	**-5 748**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	**-135**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	195
Пари и парични еквиваленти в края на годината	**60**

Източник: „ТИЗ ИНВЕСТ" АД

Точка 5.2 Одитиране на финансовата информация

Точка 5.2.1
Годишният консолидиран финансов отчет на ТИЗ Инвест АД за 2025 г., съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал, е одитиран от одиторско дружество „Грант Торнтон" ООД. „Грант Торнтон" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяване на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх" № 26. Зорница Василева Джамбазка - регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 0726/2011 г., е отговорният одитор за независимия финансов одит на финансовия отчет на Емитента за 2025 г.

Точка 5.2.2

Неприложимо

Точка 5.2.3

Одиторският доклад към годишния консолидиран финансов отчет на емитента за 2025 г., изготвен в съответствие с Директива 2006/43/ЕО и Регламент (ЕС) № 537/2014 не съдържа резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

Точка 5.3 Значителна промяна във финансовото състояние на емитента

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г.), до датата на Проспекта на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не е настъпила промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

РАЗДЕЛ 6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

От датата на последния одитиран финансов отчет на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД (одитиран годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г.) не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г.), до датата на Проспекта на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД не е настъпила промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

На Българска фондова борса АД се търгуват две емисии корпоративни облигации на „ТИЗ ИНВЕСТ" АД.

1. Облигация с борсов код – TIZA; ISIN – BG2100051247**.** Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 24.06.2025 г. Емисията е с период на лихвено плащане на 6 месеца и с фиксиран лихвен процент 7%. Облигациите са обикновени, безналични, поименни,

свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени облигации.. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100051247на “ ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, вече допуснати до търговия е 7 000 броя, всяка с номинал 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 7 000 000 евро. По емисията са извършени лихвени плащания. Всяко лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100051247е с падеж 26.11.2025 г., като същото е погасено на 11.12.2025 г. Последващото лихвено плащане с падеж 26.05.2026 г. е погасено на 30.06.2026 г.

2. Облигация с борсов код – TIZC; ISIN – BG2100004246. Емисията облигации е въведена за търговия на БФБ на 11.03.2025 г. Емисията е с период на лихвено плащане на 6 месеца, лихвата се изчислява от 6 м. EURIBOR+3.00%, но не по-малко от 4.00% и не повече от 7.50%. Облигациите са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации. Броят на ценните книжа от емисия облигации с ISIN BG2100004246 на “ ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, вече допуснати до търговия е 2 500 000 броя, всяка с номинал 1000 евро. Общата номинална стойност на емисията е 2 500 000 евро. По емисията са извършени лихвени плащания. Всяко лихвено плащане е извършено в пълен размер. Първото лихвено плащане по емисия облигации с ISIN BG2100004246 е с падеж 21.05.2025 г., като същото е погасено на посочената дата. Последващото лихвено плащане с падеж 21.11.2025 г. е погасено на посочената дата. Третото лихвено плащане с дата 21.05.2026 г. е погасено на 27.05.2026 г.

Забавянията са се дължали на временни ограничения в ликвидността на Дружеството, възникнали във връзка с осъществяваната инвестиционна дейност. Всички дължими лихвени плащания впоследствие са извършени в пълен размер. „Тиз Инвест“ АД предприе необходимите действия за осигуряване на ликвидност. Информацията относно закъсненията при изплащане на лихвите по предходните две емисии на емитента е представена, доколкото очертава тенденция, която е вероятно да има значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година. Към датата на настоящия проспект не се очакват бъдещи забавяния при обслужването на задълженията на Дружеството, като предприетите мерки осигуряват необходимата ликвидност за своевременно изпълнение на дължимите плащания.

Продължаващият военен конфликт в Украйна, както и напрежението и военните действия в Близкия изток, създават условия за повишена геополитическа и икономическа несигурност. Тези събития могат да окажат неблагоприятно влияние върху международната икономическа среда, цените на енергийните и други суровини, инфлационните процеси, лихвените равнища, валутните пазари и общата волатилност на финансовите пазари.

Към датата на настоящия Проспект Емитентът не отчита съществени преки неблагоприятни последици от посочените събития върху дейността и финансовото си състояние. Въпреки това, евентуално разширяване или продължаване на геополитическите конфликти и произтичащите от тях икономически и пазарни последици могат да окажат неблагоприятно влияние върху дейността, финансовото състояние, резултатите от дейността и перспективите на Емитента и неговата група.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента и групата, към която той принадлежи.

РАЗДЕЛ 7 ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Точка 7.1 Ред и условия на допускането до търговия

Точка 7.1.1

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са емитирани в евро. Номиналната и емисионната стойност на една облигация е 1000 евро. Общата номинална и емисионна стойност на емисията е 21 985 000 евро. Броят на облигациите е 21 985. Книгата на облигационерите на Емитента се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: http://www.csd-bg.bg/

Цялата Емисия облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

Точка 7.1.2

Неприложимо;

Точка 7.2 План на предоставяне на ценните книжа

Неприложимо;

Точка 7.3 Цена

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 евро. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Точка 7.4 Пласиране и поемане

Точка 7.4.1

Няма субекти, приели да поемат емисията въз основа на твърда оферта, както и няма субекти, приели да пласират емисията без твърда оферта или по споразумение за полагане на „максимални усилия“.

Цялата емисия е записана при издаването й.

Точка 7.4.2

Неприложимо;

Точка 7.5 Допускане до търговия

Точка 7.5.1

Общ брой на ценните книжа, допуснати до търговия - Броят на облигациите, които ще бъдат допуснати до търговия е 21 985.

Точка 7.5.2

Регулиран пазар, пазар за растеж на МСП или МСТ, където ценните книжа предстои да бъдат допуснати до търговия - След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на

Основния пазар на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 06.10.2026 г.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

Точка 7.5.3

Наименованието и адресът на платежните агенти и депозитарите във всяка държава - Книгата на облигационерите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД ще се води от „Централен депозитар" АД. Адресът на „Централен депозитар" АД е: София 1000, ул. „Три уши" №6, ет. 4. Интернет страница: http://www.csd-bg.bg/.

РАЗДЕЛ 8 ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Точка 8.1 Ред и условия при ценните книжа

Точка 8.1.1

Вид и клас ценни книжа - Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 евро всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Точка 8.1.2

Международният идентификационен номер на ценна книга („ISIN“) е BG2100020267.

Точка 8.1.3

Законодателството, уреждащо създаването на ценните книжа, е българското законодателство.

Точка 8.1.4

Паричната единица на емисията ценни книжа е евро (EUR).

Точка 8.1.5

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност. Съгласно Решението на компетентния орган на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Точка 8.1.6

Описание на правата, свързани с ценните книжа и допълнителни условия на емисията, които са свързани с изискванията на националното законодателство.

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;

2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;

3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите по Емисията;

2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията. Общото събрание на облигационерите по Емисията се свиква по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от емисията облигации, съгласно правилата по чл. 214, ал. 2 от Търговския закон (ТЗ);

3. Право на информация;

4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

5. Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение, в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем.

6. Право на удовлетворяване по застрахователната полица, в случай на неизпълнение на задълженията на емитента по облигационния заем.

Довереник на облигационерите

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от избрания Довереник на облигационерите - „Тексим Банк“ АД, ЕИК 040534040, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, бул.Тодор Александров № 117, Телефон: 02 903 55 05, Адрес на електронна поща: us@teximbank.bg, Интернет страница: www.teximbank.bg.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите е потвърдило избирането на „Тексим Банк“ АД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50 % от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (https://tezinvest.bg/)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;

2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до

Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;

4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7- дневен срок от оповестяването й, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информация относно:

а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;

б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;

в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;

г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;

д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява искове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Случаи на неизпълнение:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от договора за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;

2. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни задължението си за сключване на допълнителна Застраховка до достигане на Минималната стойност на Рисковата експозиция в 20 (двадесет) дневен срок от узнаване, респ. при получаване на уведомление от страна на ДОВЕРЕНИКА, за Промяна в Състоянието на Застраховката;

3. ЕМИТЕНТЪТ не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);

4. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

5. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

6. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

7. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Облигационният заем може да бъде обявен за предсрочно изискуем от Общото събрание на облигационерите, също и в случай че: ЕМИТЕНТЪТ допусне нарушение на два или повече от финансовите показатели по Емисията, при положение, че: а) въз основа на предприетите от ЕМИТЕНТА действия в 6-месечен срок не се постигнат заложените параметри, и същият въпреки това не е предприел действия по изготвянето на програма за привеждане в съответствие с изискванията, която програма да бъде предложена за одобрение от Общото събрание на

облигационерите; б) в случай, че ЕМИТЕНТЪТ е изготвил програма за привеждане в съответствие с изискванията, но същата не е била одобрена от Общото събрание на облигационерите и въпреки това, ЕМИТЕНТЪТ не е изготвил нова програма, в която програма с цел защита интересите на инвеститорите, същият да е взел предвид предложенията на Общото събрание на облигационерите. За избягване на всякакво съмнение неспазването на един от трите показателя, за които ЕМИТЕНТА е поел задължение да поддържа до пълното изплащане на настоящия облигационен заем, не се счита за неизпълнение по емисията облигации.

Предсрочното погасяване на облигационната емисия може да бъде реализирано по всяко време и по искане на Емитента след едномесечно предизвестие, отправено от емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочно погасяване.

Общо събрание на облигационерите

Притежателите на облигации от една емисия или клас могат да решават въпроси от взаимен интерес на общо събрание. Общото събрание на облигационерите се свиква от Довереника на облигационерите чрез покана, обявена в търговския регистър, най-малко 10 дни преди събранието. Общото събрание се свиква и по искане на облигационерите, които представят най-малко 1/10 от съответната емисия облигации, или на ликвидаторите на дружеството, ако е открита процедура по ликвидация. Емитентът е длъжен да оказва съдействие на довереника на облигационерите при подготовката и провеждането на общото събрание на облигационерите. За общото събрание на облигационерите се прилагат съответно правилата за общото събрание на акционерите. Правото на глас по безналични облигации се упражнява от лицата, притежаващи облигации 5 дни преди датата на общото събрание на облигационерите.

Съгласно чл. 214, ал.3 и ал. 7 от ТЗ, Довереникът на облигационерите е длъжен да свика общото събрание на облигационерите при уведомяване от Съвета на директорите на „ТИЗ Инвест" АД за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на общото събрание на облигационерите.

Промени в условията на облигационния заем

Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от Общото събрание на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. При промяна на вида на обезпечението, то трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия,

при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

• сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;

• съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;

• съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счетени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да инициира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

• промяна в условията, при които са записани издадените облигации;

• издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Ограничение върху прехвърляемостта

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учреждения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния

кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Ограничение на правата

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

Точка 8.1.7

Период на купонното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Купонно плащане: променлив лихвен процент, формиран по следния начин:

Променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 2,00% /два процента/, но не по-малко от 5.00 % /пет процента/ и не повече от 7.50% /седем цяло и петдесет процента/, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L,ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR се взема 3 /три/ работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане съгласно официално публикуваната стойност от European Money Markets Institute и към нея се добавя надбавка от 200 базисни точки (2.00 %), като общата стойност на сбора им не може да е по-ниска от 5.00 % годишно и не по-висока от 7.50% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 5.00%, се прилага минималната стойност от 5.00 % годишна лихва. В случай, че така получената стойност е по-висока от 7.50%, се прилага максималната стойност от 7.50% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. За първият шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем-21.05.2026 г.. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния EURIBOR, по една или друга причина официално не е обявена стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията дружеството ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса.

Освен лихвеният процент, облигациите носят и допълнителен инвестиционен доход, формиран по следния начин:

Допълнителен инвестиционен доход, формиран на база 20,00 % /двадесет процента/ от постъпилите нетни парични потоци в ТИЗ Инвест АД за периода от 5 (пет) работни дни преди датата на последно купонно плащане по емисията до 5 (пет) работни дни преди предстоящото купонно лихвено плащане по емисията. Нетните парични потоци се формират от получените в ТИЗ Инвест АД дивиденти и/или постъпила в Емитента нетна печалба от продажба на дялове/акции (която се формира по следния начин: продажна цена на дяловете/акциите минус цената на придобиване на дяловете/акциите, в това число и регистрираните увеличения на капитала, минус дължимия данък) от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Емитента, в които са инвестирани средства от облигационната емисия за реализация на проекти, включени в целта на облигационния заем.

Получения по описания метод доход се фиксира и прилага съответно за предстоящото след 5 (пет) работни дни купонно плащане и се изчислява от Банката Довереник. Размерът на плащанията за

отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период, допълнителната инвестиционна доходност се формира на база 20,00 % /двадесет процента/ от постъпилите нетни парични потоци от дивиденти и/или нетна печалба от продажба на дялове/акции от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Емитента, в които са инвестирани средства от облигационната емисия, за периода от датата на издаване на емисията до 5 (пет) работни дни преди първото купонно лихвено плащане по емисията.

Тази част от структурата на дохода е негарантирана, условна и променлива. Наличието и размерът на допълнителния инвестиционен доход са функция на финансовите резултати на дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Дружеството, в които са инвестирани средства от облигационната емисия, както и от продажба с печалба на горепосочените участия на емитента.

Индексът, който служи за основа на променливия лихвен процент по тази облигационна емисия - 6-месечния EURIBOR (съкращение от Euro Interbank Offered Rate), представлява бенчмарк, използван на паричните пазари в Европейския съюз. Това е лихвата, при която банки с висок кредитен рейтинг в Европейския съюз отдават помежду си средства в Евро на краткосрочен депозит. Този индекс съществува от месец януари 1999 г. За повече информация: www.euribor-ebf.eu. На посоченият сайт може да бъде получена подробна информация за историческите стойности на 6-месечния Euribor.

Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащанията по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Съгласно чл. 111, буква „в” от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 27.11.2026 г., 27.05.2027 г., 27.11.2027 г., 27.05.2028 г., 27.11.2028 г., 27.05.2029 г., 27.11.2029 г., 27.05.2030 г., 27.11.2030 г., 27.05.2031 г., 27.11.2031 г., 27.05.2032 г., 27.11.2032 г., 27.05.2033 г., 27.11.2033 г., 27.05.2034 г. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент
27.11.2026 г.	184	365	5.00%
27.05.2027 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2027 г.	184	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2028 г.	182	366	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2028 г.	184	366	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%

27.05.2029 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2029 г.	184	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2030 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2030 г.	184	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2031 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2031 г.	184	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2032 г.	182	366	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2032 г.	184	366	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2033 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.11.2033 г.	184	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%
27.05.2034 г.	181	365	6M EURIBOR + 2.00%, минимум 5,00%, максимум 7.50%

Заб. В таблицата са показани единствено лихвените плащания, формирани от плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2% проста лихва на годишна база, но общо не по-малко от 5% и не повече от 7.5% годишно, тъй като плащанията на допълнителен инвестиционен доход, формиран на база 20% от постъпилите през базовия период в ТИЗ Инвест АД нетни парични потоци от реализация на проекти, в които са инвестирани средствата от облигационния заем, не могат да бъдат достоверно определени.

За първият шестмесечен период с падеж 27.11.2026 г. е изчислена лихва в размер от 5 % (пет процента) проста годишна лихва, изчислен съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (21.05.2026 г.), която е в размер на 2.596% прибавяме фиксираната надбавка от 2.00% и се получава лихва 4.596 % на годишна база;

2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 4.596% е по-ниска от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 5.00%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 7.50%, затова приемаме 5.00% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 27.11.2026 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

За първия шестмесечен период, допълнителната инвестиционна доходност се формира на база 20% от постъпилите нетни парични потоци от дивиденти и/или нетна печалба от продажба на дялове/акции от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Емитента, в които са инвестирани средства от облигационния заем, за периода от датата на издаване на емисията до 5 (пет) работни дни преди първото лихвено плащане по емисията.

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/ съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Нарушаването на финансовите съотношения, както и неизпълнението на програмата за тяхното привеждане в съответствие с приетите от емитента ангажименти не са основания за предсрочна изискуемост на емисията.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното й погасяване. Трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на база на консолидирани финансови отчети. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни консолидирани финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база.

Съгласно данните от консолидирания финансов отчет на Емитента към 30.06.2026 г. стойностите на финансовите съотношения, които Емитентът се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са както следва:

• Съотношение Пасиви/Активи: 69.88% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 42 786 хил. €. и активи 61 227 хил. €;

• Покритие на разходите за лихви: 2.02(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: оперативна печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 3 495 хил. € и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 3 414 хил. €.

• Текуща ликвидност: 1.85(при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 27 321 хил. € и текущи пасиви 14 804 хил. €

Точка 8.1.8

Срокът на емисията изтича 96 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 27 май 2026 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, а от четвърта

до осмата година - десет плащания по главницата, всяко на стойност 2 198 500 (два милиона сто деветдесет и осем хиляди и петстотин) евро.

Точка 8.1.9 Информация за доходността.

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

КД = НС*ЛП*РД/РДг,

където:
КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;
НС – номинална стойност на една облигация;
ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;
РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;
РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитентът дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

Освен лихвеният процент облигациите носят и допълнителен инвестиционен доход, формиран по следния начин:

Допълнителен инвестиционен доход, формиран на база 20,00% /двадесет процента/ от постъпилите през базовия период в ТИЗ Инвест АД нетни парични потоци от реализация на проекти, в които са инвестирани средствата от облигационния заем. Нетните парични потоци включват:

– дивиденти от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Дружеството, в които са инвестирани средства от облигационната емисия;

– реализирана нетна печалба от продажба на дялове/акции от дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Дружеството, в които са инвестирани средства от облигационната емисия за реализация на проекти, включени в целта на облигационния заем, формирана по следния начин: продажната цена на дяловете/акциите минус цената на придобиване на дяловете/акциите, в т.ч. и регистрираните увеличения на капитала, минус дължимия данък.

За първия шестмесечен лихвен период, базовия период се фиксира от датата на издаване на емисията до 5-тия работен ден (включително) преди датата на първото купонно плащане. За всеки следващ 6-месечен лихвен период, базовият период обхваща период от 4-тия работен ден преди началото на съответния 6-месечен период до 5-тия работен ден (включително) преди края на съответния 6-месечен период. Описаният алгоритъм се прилага за всеки един 6-месечен лихвен период до падежа на облигационния заем.

Тази част от структурата на дохода е негарантиран, условен и променлив. Наличието и размерът на допълнителния инвестиционен доход са функция на финансовите резултати на дъщерни, съвместни или асоциирани компании на Дружеството, в които са инвестирани средства от облигационната емисия за реализация на проекти, включени в целта на облигационния заем, както и от продажба с печалба на горепосочените участия на емитента.

Точка 8.1.10

Ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа - Съгласно Решението на компетентния орган на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учреждения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Точка 8.1.11 Предупреждение

Емитентът предупреждава, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на емитента могат да повлияят на получения от ценните книжа доход.

Точка 8.1.12

Неприложимо.

Точка 8.1.13

Неприложимо.

РАЗДЕЛ 9 ПРИЧИНИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, СЪОТВЕТНИ РАЗХОДИ, ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА И, КОГАТО Е ПРИЛОЖИМО, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЕКОЛОГИЧЕН, СОЦИАЛЕН И УПРАВЛЕНСКИ (ЕСУ) ХАРАКТЕР

Точка 9.1 причини за допускането до търговия

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Целта на емитирания облигационен заем е набраните от емисията средства да бъдат използвани за холдинговата дейност на дружеството, включително за: инвестиции в дружества от икономическата група на емитента и придобиване на нови участия; придобиване на недвижими имоти; придобиване на финансови активи и инструменти; погасяване на задължения и оптимизиране на текущи задължения на емитента и дружествата от икономическа му група, включително покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

При емитирането на корпоративните облигации на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата

по регистриране на книжата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN, CFI и FISN – 140.61 евро
- Такса регистрация в ЦД – 1 014.80 евро
- Търговски регистър – 10.23 евро
- Такса за КФН – 10 225.84 евро
- Възнаграждение на Юг Маркет – 10 400 евро
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ - 613.55 евро

Общо 22 405.03 евро

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 22 405.03 евро. или 1.0191 евро на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 21 985 000 евро представляват 0.10%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД възлиза на 21 962 594.97 евро.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството, съгласно посочените по-горе цели, както следва:

• 18 190 000 евро от набраните средства са изразходвани за покупка на финансови инструменти, както следва:

За закупуването на 8 190 броя лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми корпоративни облигации са изразходвани 8 190 000 евро. Емисията е с матуритет 84 месеца и променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 2.50 %, но не по-малко от 5.00 % и не повече от 7.00%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция реален брой дни в периода към реален брой дни в годината. Лихвените плащания се извършват на 6 месеца – 2 пъти годишно. Съгласно Предложението за сключване на облигационния заем, емисията ще бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД в срок не по-дълъг от шест месеца след сключването на заема.

За закупуването на 10 000 броя лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми корпоративни облигации са изразходвани 10 000 000 евро от набраните средства. Емисията е с матуритет 84 месеца и променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 2.75 %, но не по-малко от 5.00 % и не повече от 7.50%, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция реален брой дни в периода към реален брой дни в годината. Лихвените плащания се извършват на 6 месеца – 2 пъти годишно. Съгласно Предложението за сключване на облигационния заем, емисията ще бъде регистрирана за търговия на „Българска фондова борса“ АД в срок не по-дълъг от дванадесет месеца след сключването на заема. • 2 585 352,36 евро от набраните средства са използвани за погасяване на задължения по договори за покупка на вземания с две юридически лица, от които 888 012,36 евро са използвани за погасяване на задължение по договор за цесия със свързано с емитента лице, а с 1 697 340 евро е погасено задължение по договор за цесия с юридическо лице, което не е свързано с „ТИЗ Инвест“ АД

• 1 201 358,06 евро от набраните средства Емитентът е използвал за погасяване на задължения по договори за търговски заеми с четири юридически лица, от които с 251 155,64 евро е погасено задължение по договор за търговски заем към юридическо лице, което не е свързано с

„ТИЗ Инвест“ АД, а с 950 202,42 евро са погасени задължения по договори за търговски заеми към три свързани с емитента юридически лица.

- 11 477 евро от набраните средства са изразходвани за заплащане на стойността на 12 475 броя акции, представляващи 24,95% от капитала на дъщерното дружество Агрикълчър Инвест АД, ЕИК 208239196.

Разликата между нетния размер на постъпленията от емисията – 21 962 594,27 евро, и изразходваните средства – 21 988 187 евро, в размер на 25 593,15 евро, е покрита със собствени средства на Емитента.

Точка 9.2 прогнозна нетна стойност на постъпленията и тяхното предназначение

Неприложимо.

Точка 9.3 оценка на общите разходи, свързани с допускането до търговия

Неприложимо.

Точка 9.4 информация по въпросите във връзка с ЕСУ

Неприложимо.

РАЗДЕЛ 10 КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

Точка 10.1 Интереси, свързани с емитирането

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

РАЗДЕЛ 11 НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

Точка 11.1 Декларация

Емитентът декларира, че по време на валидността на проспекта на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани, когато е приложимо, следните документи:

а) актуалният учредителен акт и устав на емитента;

б) Проспектът на ЕС за последващо емитиране, финансовите отчети, договорът с довереника на облигационерите, застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката.

Точка 11.2 Уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите

Уебсайтът, където могат да бъдат прегледани документите, е https://tezinvest.bg/.

След одобрение на настоящия Проспект, всички документи, които са част от Проспекта ще могат да бъдат намерени на Интернет страницата на „Юг Маркет“ ЕАД https://ugmarket.com/, Интернет страницата на Българска фондова борса АД - bse-sofia.bg/bg и Интернет страницата на Комисия за финансов надзор ww.fsc.bg

РАЗДЕЛ 12 ГАРАНЦИИ

Точка 12.1. Същност на гаранцията

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застрахователен договор “Облигационен заем” при "ЗД ЕВРОИНС“ АД, застрахователна полица № 12900100000115 от 08.06.2026 г.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м. ноември 2026 г.

Точка 12.2. Обхват на гаранцията

Сключеният застрахователен договор “Облигационен заем” при "ЗД ЕВРОИНС“ АД, застрахователна полица № 12900100000115 от 08.06.2026 г., има следните параметри:

Вид застраховка: “Облигационен заем”

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД с ISIN код BG ISIN код BG2100020267. Застрахователната полица се сключва в полза на „ТЕКСИМ БАНК” АД, действаща в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100020267.

Застраховащ (емитент): „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия с ISIN код BG2100020267, в размер на 21 985 000 евро (двадесет и един милиона деветстотин осемдесет и пет хиляди евро), разпределени в 21 985 (двадест една хиляди деветстотин осемдесет и пет) броя обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Застраховката покрива риска от неплащане от страна на застраховащия „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застраховащия, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума и застрахователна стойност: Застрахователната сума се определя в размер на сбора от всички вноски по главница и/или плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 2.00%, но не по малко от 5.00% и не повече от 7.50% годишно, с лимит до 31 469 646,46 евро (тридесет и един милиона четиристотин шестдесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и шест евро и 46 евроцента), равна на сбора от всички главници и лихви по облигационния заем, дължими, считано от 27.05.2026 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения, както следва:

- общ размер на дължими главници по ЕМИСИЯТА – с лимит до 21 985 000 евро;
- общ размер на дължими лихви по ЕМИСИЯТА – с лимит до 9 484 646,46 евро.

Застрахователната стойност се определя в размер на договорната стойност на всички описани в застрахователната полица задължения за заплащане на главници и лихви по Емисията.

Срок на застрахователния договор и застрахователен период: Застрахователната полица влиза в сила от 00.00 часа на 27.05.2026 г. и е валидна до 24.00 ч. на 27.07.2034 г. Застрахованият запазва

всички права да получи застрахователно обезщетение при настъпване на застрахователно събитие в срока на валидност на застрахователната полица.

Периодът на застрахователно покритие съвпада със срока на застрахователната полица. Застрахователната полица поражда действие за посочения по-горе застрахователен период, дори и при забава или на неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия от застраховащият.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 882 723,59 евро.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 14 шестмесечни вноски. Съгласно Раздел VI, т.5 от застрахователния договор, валидността на застрахователната полица не може да бъде прекратена, в случай на забава или на неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия от Емитента.

Застрахователно събитие: Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или лихва по Емисията (вкл. ако в срок от 30 дни след обявяване на Емисията за предсрочно изискуема) застраховащият не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по Емисията съгласно сключения Договор между „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД и „Централен депозитар”АД за изплащане на лихви и/или главници по емисия облигации с ISIN код BG2100020267, регистрирана в „Централен депозитар” АД, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение “първо”, а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по изречение “първо”.

Застрахователно събитие настъпва и във всеки случай на обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем съобразно условията на облигационния заем, ако в срок до 30 (тридесет) дни след датата на обявената предсрочна изискуемост на облигационния заем застраховащият не е заверил банковата сметка на Централен Депозитар АД, обслужваща плащанията по облигациите съгласно сключения договор по т. 1 по-горе, с пълния размер на дължимите суми по обявената за предсрочно изискуема облигационна емисия. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по предходното изречение „първо“, а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по предходното изречение „първо“. В случай на настъпване на събитие, което води до предсрочна изискуемост на облигационния заем по отношение на Емитента, се счита че е настъпило застрахователно събитие по отношение на всички непадежирали плащания по облигационния заем и застрахователят носи отговорност по отношение на целия непогасен остатък от облигационния заем, като изплащането на застрахователното обезщетение се извършва по реда на раздел VIII. („Застрахователно обезщетение”) от застрахователния договор.

Обезпечението трябва да е в размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по главницата, и да отговаря на условията на чл.100з, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Точка 12.3. Информация относно гарантиращото лице

Гарантиращо лице: „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД, вписано в Търговският регистър с ЕИК: 121265113. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на "ЗД ЕВРОИНС“ АД е 747800G0B61WF68GDU20.

Държава на учредяване: Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. „Христофор Колумб“ № 43.

Електронна страница на Гаранта: www.euroins.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Телефони за контакт: +359 2 965 15 25.

Продуктите, които произвежда, или услугите, които предоставя:

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане по Закона за застраховането (обн., ДВ., бр.86 от 11.10.1996 г.) – Разрешение за извършване на застрахователна дейност по Протокол № 8 от 15.06.1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане при Министерски съвет на Република България. Лицензът на „ЗД Евроинс“ АД е допълван няколко пъти, последователно с Решение по Протокол № 62 от 09.11.1998 г. на НСЗ, Решение № В-8 от 27.12.1999 г. на Дирекцията за застрахователен надзор, Решение № В-26 на ДЗН от 01.02.2001 г., Разрешение № 398-ОЗ/29.09.2003 г. и Решения №№ 859-ОЗ от 27.09.2006 г. и 1090-ОЗ/08.11.2006 г. на Комисията за финансов надзор.

Предметът на дейност на „ЗД Евроинс“ АД е застраховане, като компанията предлага следните продукти: застраховка Злополука; застраховка Заболяване; застраховка Сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; застраховка Релсови превозни средства; застраховка Летателни апарати; застраховка Плавателни съдове (морски, речни и по езера и канали); застраховка Товари по време на превоз; застраховка Пожар и природни бедствия; застраховка Щети на имущество; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на летателни апарати; застраховка Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на плавателни съдове; застраховка Обща гражданска отговорност; застраховка Кредити; застраховка Гаранции; застраховка Разни финансови загуби; застраховка Помощ при пътуване; застраховка на Правни разноски (правна защита) като допълнително покритие на застраховки на други материални интереси. Застрахователните продукти в портфейла на „ЗД Евроинс” АД покриват всички видове застраховки по общо застраховане съгласно действащата нормативна уредба. Дружеството притежава лицензи от КФН за продажбата на 18 класа застраховки (описани по-горе като част от предмета на дейност), като 15 от тях са предлагани активно през 2025 г.

Освен в Република България, „ЗД Евроинс“ АД оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в следните държави: Италия, Испания, Полша, Франция, Германия, Гърция, Румъния и Великобритания.

Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс” АД обхваща над шестдесет броя застрахователни продукта, като са покрити всички видове застраховки разрешени на общозастрахователните дружества, в съответствие с приложение № 1, раздел II към КЗ. Търговският модел на Дружеството е насочен към предлагането на застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

Основните пазари, на които се конкурира:

Състояние на пазара по общо застраховане през 2025 г.

Премиите от общото застраховане за 2025 г. възлизат на 4,4 млрд. лева при 3,9 млрд. лева към края на 2024 г., като нарастват с около 12% на годишна база, показват данни на Комисията за финансов надзор за застрахователния пазар в България. Пазарен лидер към края на 2025 г. е „ЗД Евроинс“ АД със записани премии от 615,8 млн. лева и пазарен дял от 14,1%. През 2024 г. компанията е заемала втора позиция с премии от 436,7 млн. лева. Ръстът при записаните премии при компанията спрямо 2024 г. е 41,1%. ЗАД „Булстрад Виена Иншурънс Груп“ е на втора позиция по пазарен дял

към края на 2025 г. с премии за 482,4 млн. лева и 11,0% пазарен дял. Компанията бележи ръст спрямо предходната година, когато е отчела премиен приход от 427,7 млн. лв. и 10,9% пазарен дял. Ръстът в записаните премии за 2025 г. спрямо 2024 г. е 12,8%. Третата позиция на пазара на общо застраховане се държи от „ДЗИ – Общо застраховане“ ЕАД с премии в размер на 461,9 млн. лева и пазарен дял от 10,5%. Застрахователното дружество увеличава премийния си приход спрямо края на 2024 г., когато е отчело 387,6 млн. лева и 9,9% пазарен дял. Ръстът в премиите на компанията за 2025 г. спрямо 2024 г. е 19,1%. По отношение на брутните възникнали претенции, общият им размер се увеличава за 2025 г. спрямо предходната година с около 24% до 2,1 млрд. лева, като с най-голям относителен дял е „ЗАД ДаллБогг: Живот и Здраве“ АД с 423,3 млн. лева и 20,0% от общите претенции. На второ място по брутни възникнали претенции в общото застраховане е „ЗД Евроинс“ АД с плащания в размер на 252,0 млн. лева и относителен дял от 11,9%. На трета позиция в края на 2025 г. е ЗК „Лев Инс“ АД с 223,8 млн. лева и 10,6% дял от общите претенции.

Стопанска дейност на „ЗД Евроинс“ АД

Дружеството представя текущо своите справки и месечни отчети в съответствие с изискванията на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд. На „ЗД ЕВРОИНС“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план, съгласно последния одитиран отчет за 2025 г. до датата на публикуване на настоящия проспект.

Към датата на настоящия проспект „ЗД ЕВРОИНС“ АД заема лидерска позиция на пазара по общо застраховане в страната с пазарен дял от 14,1% по данни на Комисията за финансов надзор за застрахователния пазар за 2025 г.

Застрахователните приходи на „ЗД Евроинс” АД за 2025 г. възлизат на 523 183 хил. лв. Дружеството отбелязва увеличение по този показател със 17% спрямо 2024 г. Налице е общо увеличаване на застрахователните приходи в България, Италия, Испания, Гърция, Полша и Румъния. В другите юрисдикции, където Дружеството оперира, се отбелязва спад. Ръстът на приходите в България е 24%. Най-висок дял в общите застрахователни приходи на Гаранта заема застраховка „Гражданска отговорност на автомобилистите“ с 263 909 хил. лв., съответстващи на 50% от всички застрахователни приходи на дружеството. Следват застраховките „Кредитно и гаранционно застраховане“ със 101 918 хил. лв. (19% дял), „Каско на МПС“ с 44 667 хил. лв. (8.5% дял), „Морско, авиационно и транспортно застраховане“ с 27 199 хил. лв. (5.2% дял), „Оказване на помощ“ с 24 677 хил. лв. (4.7% дял) и други. Общо автомобилните застраховки съставляват 59% от портфейла на „ЗД Евроинс” АД през 2025 г. срещу 61% през 2024 г.

Най-висок е ръстът на застрахователните приходи по застраховка „Кредитно и гаранционно застраховане“ – 131% и на „Гражданска отговорност на автомобилистите“ от 24%. Увеличението е налице на всички пазари, на които Дружеството присъства с тази застраховка – България, Испания, Гърция и Полша.

Основни акционери: Дружеството е с капитал 40 020 312 евро, разпределен в 78 471 200 бр. обикновени безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 0,51 евро всяка една.

„ЗД Евроинс“ АД е част от групата на мажоритарния си акционер „Старком Холдинг“ АД - холдингово дружество регистрирано в Република България с ЕИК 121610851, със седалище и адрес на управление - бул. Христофор Колумб № 43; телефон: 02/9651651; адрес на електронна поща: office@starcom.bg, интернет страница: www. https://starcom.bg/. Към датата на изготвяне на настоящия проспект „Старком Холдинг“ АД притежава пряко 77 943 224 броя акции с право на глас от капитала на „ЗД Евроинс“ АД, всяка от по 0,51 евро или „Старком Холдинг” АД притежава

99,33 % от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД. Към настоящия момент няма други лица, които пряко да притежават повече от 5 на сто от акциите с право на глас в капитала на „ЗД Евроинс“ АД.

.

Мажоритарен акционер в „Старком Холдинг” АД е Асен Милков Христов - български гражданин. Асен Христов е притежател на 51% от акциите с право на глас от капитала на „Старком Холдинг” АД.

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко и ли непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху Гаранта „ЗД Евроинс“ АД е мажоритарният собственик на капитала на Гаранта - „Старком Холдинг” АД, притежаващ 99,33 % от гласовете в общото събрание на „ЗД Евроинс“ АД.

Непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху Емитента се осъществява от Асен Милков Христов, доколкото лицето притежава 51% от акциите с право на глас в капитала на „Старком Холдинг” АД.

По смисъла на § 2, ал. 1, т. 1 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари, Гаранта е непряко зависим от следните физическите лица – действителни собственици, а именно:

- Асен Милков Христов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 51% от акциите с право на глас в капитала на „Старком Холдинг” АД;
- Кирил Иванов Бошов, който упражнява непряк контрол върху Гаранта, доколкото лицето притежава 34% от акциите с право на глас в капитала на „Старком Холдинг“ АД.

„ЗД Евроинс“ АД не е зависим пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на групата, освен от описаните по-горе лица.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗД Евроинс“ АД.

Съставът на административния, управителния и надзорния му орган и на висшето му ръководство: „ЗД Евроинс“ АД има едностепенна система на управление, състояща се от Съвет на директорите. Съветът на директорите на „ЗД Евроинс“ АД е в следния състав: Йоанна Цветанова Цонева, Румяна Гешева Бетова, Ирена Красимирова Лалова, Иван Димитров Костов, София Николова Антонова, Милена Милчова Генчева. Прокурист на дружеството е Димитър Стоянов Димитров.

Представителството на „ЗД Евроинс“ АД се осъществява от Изпълнителният член на СД - Румяна Гешева Бетова, Председателя на СД - Йоанна Цветанова Цонева и Прокуриста на дружеството - Димитър Стоянов Димитров, като дружеството се представлява по един от следните начини: от изпълнителния член на Съвета на директорите съвместно с прокуриста на Дружеството или от

изпълнителния член на Съвета на директорите съвместно с председателя на Съвета на директорите, или от председателя на Съвета на директорите съвместно с прокуриста на Дружеството.

Няма други лица, които са част от висшия ръководен състав на Гаранта.

Декларация за отговорност:"ЗД ЕВРОИНС" АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. „Христофор Колумб" № 43 отговаря солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от „ТИЗ ИНВЕСТ" АД.

Анализ и проявление на рисковете:

Подписвачески риск

Подписвачески риск е основният риск за „ЗД ЕВРОИНС" АД, тъй като е свързан с основната дейност на компанията, конкретно с процесите и адекватно ценообразуване на застрахователните продукти, имащо за цел постигане на рентабилност и стабилност на компанията. Основният риск за Гаранта е рискът от загуби, причинени от неблагоприятни промени на застрахователните или презастрахователните задължения, в резултат на неадекватно ценообразуване или грешни допускания при изчисляване на техническите резерви. „ЗД Евроинс" АД управлява подписваческия си риск като подходящо определя и изменя подписваческата си политика за даден портфейл, подбор на риска и ценови практики през време на подписваческия цикъл. Подписваческата политика на „ЗД Евроинс" АД има за цел да диверсифицира поетите рискове, като се стреми да минимизира променливостта на очакваните резултати. Подписваческият риск се състои от две основни групи рискове: премиен риск (premium risk) и риск, свързан с формирането на техническите резерви (reserve risk). Катастрофичният риск е също част от подписваческия риск.

• Premium risk – адекватно управление на цялостния подписвачески процес и на относимите рискове чрез установяване на водещи принципи и общи стандарти при реализацията на ефективна подписваческа дейност, съответстваща на регулаторните изисквания и на определените от дружеството риск апетит и риск стратегия за гарантиране стабилността и платежоспособността на дружеството, включително и при екстремни условия, и утвърждаване на синергията, добрите практики и специализираните компетенции в съвкупността от дейности, осъществявани от компанията.

• Reserve risk – рисковете, свързани с формирането на техническите резерви на компанията са: липса или недостатъчност на данни, необходими за формирането на резервите; некоректни или непълни данни, необходими за формирането на резервите; грешки в методологията за формирането на отделните видове резерви. При подценяване на техническите резерви компанията е застрашена от изпадане в ликвидни проблеми, създаване на лоша репутация, влошаване на показатели като откупи, оттегляния, записване на нов бизнес, декларираме на по-голяма печалба, изплащане на дивиденти от нея, плащане на по-големи данъци, опасност за оборотния капитал, надзорни мерки, санкции, глоби и др.

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Значителното поскъпване на цените на стоки и услуги, с които се сблъскват бизнеса и населението през последните години се отрази негативно на населението. В тези условия дохода, с който бизнеса и населението разполагат, намалява. Възможно е това да се отрази негативно на сумите, които същите отделят за застраховане на имуществото си.

Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от Гаранта финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с утвърдените лимити, съобразени с изискванията на застрахователното законодателство. За намаляване на пазарния риск дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. За избягване на риска от концентрация, Гаранта се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Гарантът е изложен на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, той следи паричните потоци, които не са в евро. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

Риск от възможни негативни ефекти във връзка с влизане на България в еврозоната

Възможните негативни ефекти от влизането на България в еврозоната са свързани предимно с инфлационния натиск, адаптационни разходи и социално напрежение. Краткотрайният инфлационен ефект се дължи най-вече на закръгляване на цени при конвертиране и поскъпване на стоки и услуги, при които цената се определя по-свободно. Адаптационните разходи се състоят от двойно етикиране на цени, промени в софтуери, счетоводни системи, касови апарати, банкови системи. Това би довело до повишени административни и оперативни разходи за фирмите. Част от населението на България остава скептично към еврото, като са възможни социални напрежения и политически спекулации, особено при краткосрочен ръст на цените.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които „ЗД Евроинс“ АД финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, тъй като основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от „ЗД Евроинс” АД, при реализиране на различни бизнес проекти. Също така може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството, но това няма да има съществен ефект, тъй като рискът, свързан с промени в пазарния лихвен процент, е концентриран най-вече във финансовите инструменти и в много помалка степен в дълговите задължения на Дружеството. Лихвеният риск се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс.

Ценови риск

Експозицията на Дружеството към ценови риск е свързана с финансовите активи, отчитани по справедлива стойност, които включват акции и облигации, търгувани на БФБ и на други

регулирани пазари. По тези инструменти съществува риск, че справедливата стойност на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще се колебае поради промени в пазарните цени (различни от тези, свързани с лихвен и валутен риск), независимо дали тези промени са причинени от фактори, специфични за индивидуалния финансов инструмент или неговия емитент, или фактори, които засягат пазара.

Ценовият риск се управлява, като се прави анализ на компаниите, в които се инвестира на база на тяхната оперативна дейност.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към „ЗД Евроинс“ АД. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозиране на средства, инвестиции в облигации и други.

Дружеството държи активи в търговски портфейл с цел управление на кредитния риск, като анализира кредитното качество на ценните книжа, базиран на рейтингите на различни рейтингови агенции като Fitch, BCRA, Moody’s, БАКР.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „ЗД Евроинс” АД да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск е минимизиран предвид наличието на добре развита политика по управление на застрахователните резерви и текущите парични потоци и поддържането на платежоспособността и ликвидността на Дружеството.

Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Избраната финансова информация включва данни от одитираният годишен финансов отчет на „ЗД Евроинс” АД за 2025 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Печалба/загуба от оперативна дейност (нетен резултат от застрахователни услуги)	37 742
Отчет за финансовото състояние	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус парични средства и парични еквиваленти)	459 363
Коефициент на задлъжнялост (пасиви/собствен капитал)	2.16
Отчет за паричните потоци	31.12.2025 г. (в хил. лв.)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	54 455
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	82 732
Нетни парични потоци от финансова дейност	60 726

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗД „Евроинс“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2025 г.

Одиторският доклад за годишния финансов отчет на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 12.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

В представената финансова информация относно ЗД “Евроинс” АД не е използвана междинна финансова информация.

Информация за тенденциите:

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗД „Евроинс“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет-одитиран годишен финансов отчет за 2025 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване. На „ЗД Евроинс“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗД „Евроинс“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2025 г .

Кредитен рейтинг:

ЗД „Евроинс“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 12.02.2026 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗД „Евроинс“ АД рейтинги, запазвайки перспективата по тях както следва:

• дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на искове: BBB-, със „стабилна“ перспектива;

• Дългосрочен рейтинг по национална скала: A+ (BG), със „стабилна перспектива, с което изразява становището си относно:

✓ запазено в периода на преглед стабилно финансово състояние, подкрепено от продължили значителни увеличения в акционерния капитал;

✓ запазена диверсификация на застрахователния портфейл по географски признак, при относително силна изложеност към един продукт в него („Гражданска отговорност на автомобилистите“);

✓ поддържана характерна структура на инвестиционен портфейл, с относително висока зависимост от преоценки и нисък дял на най-високо ликвидните активи в него (държавни ценни книжа и банкови депозити);

✓ поддържано стабилно ниво на покритие по капиталовото изискване за платежоспособност (КИП) и продължени подобрения в част от показателите за оценка на ликвидността.

https://bcra.eu/files/rating_euroins_feb_2026_bg.pdf

ЗД „Евроинс“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.).

Точка 12.4. Налични документи

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката на следния адрес: гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 9, както и на интернет страницата на Дружеството (https://tezinvest.bg/).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията повписванията с електронен адрес www.brra.bg;

- Докладът на независимия одитор на ЗД „Евроинс“ АД за 2025 г.. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенция по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;

- Годишният финансов отчет на ЗД „Евроинс“ АД за 2025 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТ

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор

на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

Теодора Петрова Поповска - Смиленова

Брокер на ценни книжа и член на СД

на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Емил Тодоров Янков – в качеството си на представляващ “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

Йоанна Цветанова Цонева - Председател на съвета на директорите и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За “ТИЗ ИНВЕСТ” АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков,

представляващ “ТИЗ ИНВЕСТ” АД

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД:

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Йоанна Цветанова Цонева - *Председател на съвета на директорите и представляващ*

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор и представляващ

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:
Венцислава Благоева Алтънова – Член на Съвета на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Емил Тодоров Янков - Член на Съвета на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Мирослав Росенов Георгиев - Член на Съвета на директорите на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Силвия Ивайлова Йорданова – Съставител на финансовите отчети на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД;

Йоанна Цветанова Цонева - Председател на съвета на директорите и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

Румяна Гешева Бетова - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Венцислава Благоева Алтънова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Емил Тодоров Янков

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Мирослав Росенов Георгиев

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Силвия Ивайлова Йорданова

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Йоанна Цветанова Цонева

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

Румяна Гешева Бетова

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

Декларация

по чл. 89д, ал. 6 във връзка с 89д, ал. 3

от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

Долуподписаната, Зорница Василева Джамбазка, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0726 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. Черни връх № 26, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния самостоятелен и консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990 от името на одиторско дружество "Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1421, бул. „Черни връх“ № 26, представлявано от управителя Марий Георгиев Апостолов,

Долуподписаният **Марий Георгиев Апостолов**, в качеството си на управител на одиторско дружество "Грант Торнтон" ООД, ЕИК 831716285, с регистрационен номер № 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, със седалище и адрес на управление: гр. София, п. к. 1421, бул. „Черни връх“ № 26, Декларираме, че доколкото ни е известно, информацията в годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. в Проспекта на ЕС за последващо емитиране на емисия, поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990, е вярна и пълна.

ДЕКЛАРАТОР

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА

/ Зорница Василева Джамбазка /

/ Марий Георгиев Апостолов /