ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРОСПЕКТ
НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА

ВЪВ ВРЪЗКА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДО 1 376 562 ВАРАНТА

Предмет на предлагане:	**Варанти**
Вид на ценните книжа:	**безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варанти**
Брой на предлаганите ценни книжа:	**До 1 376 562 варанта**
Емисионна цена за 1 варант:	**1 евро**
Право на титулярите на варанти да запишат съответния брой акции:	**В срок от 5 години, 2 (два) варанта дават право за записване на 3 (три) акции при цена на упражняване 16 евро за една акция**

ISIN код:	**BG9200004265**
CFI код:	**RWSTBE**
FISN код:	**TIZ INVEST/P WT TIZ INVEST .001 20300917**

28 октомври 2026 г.

Проспектът за първично публично предлагане на варанти от „Тиз Инвест“ АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет на публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект, преди да вземат решение да инвестират.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ С РЕШЕНИЕ № ...../.....г.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯ ПРОСПЕКТЪТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ.

КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ ЕДИНСТВЕНО, АКО ОТГОВАРЯ НА УСТАНОВЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 КРИТЕРИИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С ЧЛЕН 14А ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Този документ представлява Проспект на ЕС за последващо емитиране във връзка публично предлагане (Проспекта) на до 1 376 562 броя варанти издадени от „Тиз Инвест“ АД с емисионна стойност 1 евро за всеки.

Проспектът за първично публично предлагане на варанти на „Тиз инвест” АД представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г., изменен с Делегиран регламент (ЕС) 2026/773 на Комисията от 4 март 2026 г. и Делегиран регламент (ЕС) 2026/1061 на Комисията от 7 май 2026 г.

Проспектът за първично публично предлагане на варанти от „Тиз Инвест“ АД е изготвен като един документ съобразно разпоредбата на чл. 28а, параграф 1, във връзка чл. 28д от Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980, и включва в себе си Съдържание, Резюме изготвено съгласно чл. 7,

параграф 12а от Регламент (ЕС) № 2017/1129, Рискови фактори, посочени в чл. 16 от Регламент (ЕС) № 2017/1129 и всякаква друга информация, посочена в приложение 30 към Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година, изменен с Делегиран Регламент (ЕС) 2026/773 на Комисията от 4 март 2026 година за изменение на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 по отношение на съкратеното съдържание и на стандартизирания формат и последователност на проспекта на ЕС за последващо емитиране и на проспекта на ЕС за емитиране за растеж.

Този Проспект съдържа съществената информация за „Тиз Инвест“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в първично публично предлагане на варанти от Емитента.

ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„Тиз Инвест“ АД, в качеството си на Емитент на емисия варанти поема отговорността за пълнотата, точността и съответствието със законовите изисквани на съдържащата се в Проспекта информация.

Членовете на Съвета на директорите на „Тиз Инвест“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на одитираните годишни и неодитираните междинни консолидирани финансови отчети на Дружеството, включени в Проспекта, отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в консолидираните финансови отчети на „Тиз Инвест“ АД, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях консолидирани финансови отчети, включени в Проспекта. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството и упълномощения ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия проспект за първично публично предлагане на варанти. За повече информация виж Раздел II Рискови фактори от настоящия Проспект.

Инвеститорите следва да имат предвид, че трябва да разчитат само на информацията, която се съдържа в този Проспект. С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, Емитентът не е оторизирал никое лице да предоставя различна информация или да прави каквито и да е декларации относно Дружеството и предлаганите варанти, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Емитента.

Предоставената в Проспекта информация, както и която и да е друга информация относно първичното публично предлагане на настоящите варанти, не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. Предоставената в Проспекта информация не представлява основа за извършване на каквато и да е оценка на Емитента и не следва да се счита за препоръка от страна на Емитента към който и да е инвеститор за закупуване на предлаганите от Емитента варанти. Всеки инвеститор трябва да направи своя независима оценка на финансовото състояние на Емитента, както и да потърси и да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант, както и с брокер, адвокат, счетоводител или с други консултанти, които счита за подходящи, за да разбере характера на дейността на Емитента и естеството на акциите преди да вземе решение за инвестиране във варантите, предмет на настоящото публично предлагане на емисия ценни книжа.

Съдържанието на интернет страницата на „Тиз Инвест“ АД не представлява част от този Проспект, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в Проспекта.

При наличие в този Проспект на предоставена информация чрез препращане, то информацията от тези документи трябва да се чете заедно с Проспекта.

Валидността на настоящия Проспект започва да тече от датата на неговото одобрение от Комисия за финансов надзор, посочена на първа страница на този документ и е валиден в продължение на 12 месеца след одобряването му.

Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата, посочена на първа страница от този документ. Това е единствената информация, за чиято достоверност и пълнота Емитента поема отговорност. След датата на одобрение на този Проспект могат да настъпят промени във финансовото състояние на Дружеството или неговата икономическа група. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че бъдещите резултати от дейността на Емитента могат съществено да се различават от минали резултати като следствие настъпване на различни обстоятелства или рискове.

Разпространението на този Проспект не представлява предложение за предлагане и записване на варанти от лица от друга юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица може да бъде ограничено от закона. Първичното публично предлагане на варанти ще се извърши единствено на територията на Република България. Предлаганите варанти се издават съгласно българското законодателство.

След успешното приключване на публичното предлагане, Емитентът ще заяви варантите от настоящата емисия за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД.

БИЗНЕС ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, представената в този Проспект информация за дейността на Емитента, пазари и тенденции е разгледана на база икономическата група на Емитента (групата Тиз Инвест).

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ВАРАНТИ НА ЕМИТЕНТА, МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО НА АДРЕСА ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И НА АДРЕСА НА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ПОСОЧЕНИ ПО-ДОЛУ:

ПРИ ПОИСКВАНЕ, ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ПРОСПЕКТА НА ТРАЕН ИЛИ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ.

ЕМИТЕНТ	**„ТИЗ ИНВЕСТ" АД**
ТИЗ ИНВЕСТ АД ИНВЕСТИРАЙТЕ ПРИ НАС	**Адрес:** гр. Пловдив 4000, бул. Марица №154, Секция А, ет.10 **Тел.:** (+359) 889 805 915; **Лице за контакт:** Нели Кръстева-Кьосева **Работно време:** от 9.30 – 17.00 ч. **E-mail:** n.krasteva@mail.bg; **Интернет адрес:** www.tezinvest.bg

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, УПЪЛНОМОЩЕН ДА ОБСЛУЖВА ЕМИСИЯТА ВАРАНТИ НА „ТИЗ ИНВЕСТ" АД Е ИП „СТЕЛАР БИЗНЕС СОЛЮШЪНС" ЕАД.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	**„СТЕЛАР БИЗНЕС СОЛЮШЪНС" ЕАД**
SBS SUSTAINABLE BUSINESS SOLUTIONS	**АДРЕС:** гр. София, бул. „Цариградски шосе" 101, Бизнес център Актив, партер **ТЕЛ.:** (+359) 877 248 344 **ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ:** Тодор Тодоров **РАБОТНО ВРЕМЕ:** от 9.30 – 17.00 ч. **E-MAIL:** office@sb-solutions.bg; **ИНТЕРНЕТ АДРЕС:** www.sb-solutions.bg

ПРОСПЕКТЪТ ИЗГОТВЕН КАТО ЕДИН ДОКУМЕНТИ ЩЕ БЪДЕ ПУБЛИКУВАН И ДОСТЪПЕН НА СЛЕДНИТЕ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦИТЕ:

Комисията за Финансов Надзор (www.fsc.bg) след одобряването на Проспекта от Комисия за финансов надзор;

Българска Фондова Борса АД (www.bse-sofia.bg) след приемането на ценните книжа на Дружеството (предмет на предлагане с този Проспект) за борсова търговия;

Емитентът „Тиз Инвест" АД (www.tezinvest.bg) след одобряването на Проспекта от Комисия за финансов надзор;

Упълномощения инвестиционен посредник – мениджър по емисията варанти „Стелар Бизнес Солюшънс" ЕАД (www.sb-solutions.bg) след одобряването на Проспекта от Комисия за финансов надзор.

СЪДЪРЖАНИЕ

I. РЕЗЮМЕ 10
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ 10
РАЗДЕЛ Б – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 11
РАЗДЕЛ В – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 13
РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ 15

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ 17
A. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ 17
B. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА 23
C. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ 25

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД 30

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН 31

V. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 34
5.1. Финансови Отчети 34
5.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация 34
5.2.1. Одиторски доклад 34
5.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента 35
5.4. Проформа финансова информация 35

VI. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ 35
6.1. Политиката на емитента по отношение на изплащането на дивидент и актуалните ѝ ограничения, както и политиката му по отношение на обратното изкупуване на акции 35

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ 37

VIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ 38

IX. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ 38
9.1. Ред и условия на предлагането 38
9.1.1. Условия, прогнозен график, размер и срок на емисията и необходими действия за участие в предлагането 38
9.1.2. Упражняване на правата на записване, третиране на неупражнените права, плащане и доставка, оттегляне на заявката и дата на емитиране 45
9.2. План на предоставяне на ценните книжа и на удовлетворяване на заявките за ценни книжа 47
9.2.1. Уведомяване на заявителите за резултатите от предлагането 47
9.2.2. Намерения на основните акционери и на членовете на управителните и надзорните органи за участие в предлагането 48
9.3. Цена 49
9.3.1. Цена на предлагане на ценните книжа 49
9.4. Пласиране и поемане на емисия 53
9.4.1. Споразумения за поемане и пласиране; твърди оферти; комисиони 53
9.5. Допускане до търговия 53
9.5.1. Пазари, на които се иска допускане до търговия 53
9.5.2. Платежни агенти и депозитари 54

X. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА 54
10.1. Ред и условия на ценните книжа 54
10.1.1. Вид и клас на ценните книжа; ISIN; форма на ценните книжа 54
10.1.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа 56
10.1.3. Парична единица на емисията ценни книжа 56
10.1.4. Права, свързани с ценните книжа, ограничения на тези права и процедура за упражняването им 56
10.1.5. Ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа 69
10.1.6. Предупреждение относно данъчното законодателство 70
10.1.7. Информация за базовия инструмент (допълнителна информация съгласно глава II, раздел 3 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980) 70
10.1.8. Депозитарни разписки, издадени за акции 75
10.1.9. Предложител и/или лице, което иска допускане до търговия, различни от Емитента 75
10.1.10. Отражение върху инвестицията на евентуално преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС 75
10.1.11. Решения, разрешения и одобрения, по силата на които са или ще бъдат емитирани ценните книжа 75
10а.1. Дялови единици на предприятия за колективно инвестиране от затворен тип . 75

XI. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА 76
11.1. Причини за публичното предлагане, прогнозна нетна стойност на постъпленията и основни предназначения на постъпленията в приоритетен ред 76
11.2. Недостатъчност на очакваните постъпления 79

XII. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАДЪРЖАНЕ 80
12.1. Споразумения за задържане (lock-up) 80

XIII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ 80
13.1. Декларация за оборотния капитал 80

XIV. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ 80
14.1. Интереси, свързани с емитирането, и конфликти на интереси 80

XV. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА И АКЦИОНЕРНИ ДЯЛОВЕ СЛЕД ЕМИТИРАНЕТО 81
15.1. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на Емитента 81

XVI. НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ 82
16.1. Документи, достъпни за преглед 82
16.2. Уебсайт, на който могат да бъдат прегледани документите 83

XVII. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ 84

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ 87

СЪДЪРЖАНИЕТО НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ Е ИЗГОТВЕНО СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ 30 КЪМ ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА ОТ 14 МАРТ 2019 ГОДИНА, ИЗМЕНЕН С ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2026/773 НА КОМИСИЯТА ОТ 4 МАРТ 2026 ГОДИНА (ПРОСПЕКТ НА ЕС ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА).

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

А1. Наименование и ISIN на ценната книга

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване емисия деривативни финансови инструменти – варанти, предложени от „Тиз Инвест“ АД. Варантите са с **ISIN код: BG9200004265; CFI код: RWSTBE; и FISN код: TIZ INVEST/P WT TIZ INVEST .001 20300917**

А2. Идентификационни данни и данните за контакт с емитента

„Тиз Инвест“ АД е регистрирано в ТР с ЕИК 204514990 и идентификационен код на правния субект LEI code: 8945003GPN8N8072XA67.

Адрес: гр. Пловдив 4000, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 10
Телефон: (+359) 889 805 915
Ел. поща: n.krasteva@mail.bg
Интернет страница: www.tezinvest.bg
Лице за контакт: Нели Кръстева-Кьосева

А3. Идентификационни данни и данни за контакт с упълномощения инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, който ще обслужи записването на варантите и заплащането на тяхната цена е ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД.

Адрес: гр. София, бул. „Цариградски шосе“ 101, Бизнес център Актив, партер
Телефон: (+359) 877 248 344
Ел. поща: office@sb-solutions.bg
Интернет страница: www.sb-solutions.bg
Лице за контакт: Тодор Тодоров

А4. Идентификационни данни и данни за контакт с компетентен орган, потвърдил проспекта

Комисия за финансов надзор - **адрес**: гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, **телефон:** + 359 2 9404 999, **интернет страница:** www.fsc.bg; **ел. поща:** delovodstvo@fsc.bg.

А5. Дата на потвърждаване на проспекта

Проспектът е потвърден от КФН на <дата> с Решение <номер/дата> на КФН.

А6. Предупреждение към инвеститорите

Настоящото резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира във варанти следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите във варанти следва да имат предвид, че могат да загубят 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 – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират във варанти.

РАЗДЕЛ Б – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Б1. Кой е емитентът на ценните книжа?

„ТИЗ ИНВЕСТ" АД е акционерно дружество, на английски език се обозначава по следният начин: „TIZ INVEST" AD. Дружеството няма учредени клонове. Акциите на Дружеството се търгуват на регулиран пазар в Република България – Основен пазар на БФБ, с борсов код TIZ. Дружеството е създадено за неопределен срок на съществуване.

Държава на учредяване и регистрация	**Република България**
Регистрационен номер (ЕИК)	204514990
Законодателство	българско
Седалище и адрес за кореспонденция	гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен, бул. „Марица" № 154, Секция А, ет. 10
Телефонен номер	(+359) 889 805 915
Електронен адрес (e-mail)	n.krasteva@mail.bg
Интернет страница (уебсайт)	www.tezinvest.bg

Б2. Основна дейност

Основна дейност: „Тиз Инвест" АД осъществява дейността си основно чрез дъщерните си дружества. Основната дейност на Групата е свързана с недвижими имоти: придобиване на земи и имоти с потенциал за развитие, тяхното окрупняване, промяна на предназначението, проектиране и изграждане на индустриални, логистични и административни обекти, както и отдаването им под наем или продажбата им. Дейността включва и придобиване, управление и продажба на участия в дружества, притежаващи или развиващи такива имоти, както и финансиране на дружествата от Групата. Приходите на Групата се формират основно от отдаване на имоти под наем и от операции с финансови инструменти и участия.

Б3. Информация за основните управляващи директори на Емитента

„Тиз Инвест" АД има едностепенна система на управление и включва Съвет на директорите с членове: Венцислава Благоева Алтънова, Мирослав Росенов Георгиев, Емил Тодоров Янков. Дружеството се представлява от Емил Тодоров Янков – председател на СД и изпълнителен директор.

Б4. Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Емитента за 2025 г. са одитирани от „Грант Торнтон" ООД. „Грант Торнтон" ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен №032). „Грант Торнтон" ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта, вписано в ТР с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, район Лозенец, бул. Черни връх № 26 представлявано от Управителя - Марий Георгиев Апостолов. Одиторско дружество „Грант Торнтон" ООД е включено в регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ в България под номер 32 и е член на одиторската мрежа GRANT THORNTON INTERNATIONAL LIMITED. Отговорен одитор за одита за 2025 г. е Зорница Джамбазка включена в регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ под № 0726.

Б5. Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Финансовата информация е представена от одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. и неодитирания шестмесечен консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г. на Емитента.

Финансови данни от консолидирани финансови отчети:

- **Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

Показател	30.06.2026	31.12.2025*
	Неодитирани консолидирани данни	Одитирани консолидирани данни
	хил. евро	хил. евро
Общо приходи (от лизингови договори и други приходи)	268	253
Оперативна печалба/загуба	(29)	(812)
Нетна печалба или загуба	3 249	1 902
Нетна печалба или загуба отнасяща се към:		
Собствениците на Дружеството-майка	3 249	1 916
Доход на една акция	2.36 евро	1.39 евро

- **Консолидиран отчет за финансовото състояние**

Показател	30.06.2026	31.12.2025*
	Неодитирани консолидирани данни	Одитирани консолидирани данни
	хил. евро	хил. евро
Общо Активи	61 227	55 555
Собствен Капитал	18 441	15 359
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	42 729	40 001

- **Консолидиран отчет за паричните потоци**

Показател	30.06.2026	31.12.2025*
	Неодитирани консолидирани данни	Одитирани консолидирани данни
	хил. евро	хил. евро
Нетни парични потоци от оперативна дейност	1 660	(976)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	3 953	(23 883)
Нетни парични потоци от финансова дейност	(5 748)	24 915
Пари и парични еквиваленти в края на периода, в т.ч.:	57	195

* *Данните са преизчислени от хил. лв. в хил. евро по фиксирания обменен курс 1,95583 лв. за 1 евро.*

В одиторският доклад по отношение на одитирания консолидиран финансов отчет за 2025 г. от Зорница Джамбазка, регистриран одитор отговорен за одита, с регистрационен номер № 0726, не се съдържат забележки и/или обръщане на внимание, както и квалификации.

Върху предоставената одитирана финансова информация за 2025 г. не е издаван отказ от мнение и одиторските доклади не съдържат квалификации.

За периода обхванат от финансова информация в Проспекта Дружеството не е разпределяло дивидент.

Б6. Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането във варанти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите варанти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Б7. Ключови рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

- Макроикономически риск
- Рискове, свързани с дейността и структурата на „Тиз Инвест“ АД
- Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия
- Оперативен риск
- Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране
- Риск от неуспешното осъществяване на публичното предлагане на варантите от настоящата емисия
- Регулаторен риск

РАЗДЕЛ В – КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В1. Основни характеристики на ценните книжа

Описание на вида и класа ценни книжа:

Варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност до изтичането на определен срок. Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Тиз Инвест“ АД под условие, единствено в полза на собствениците на варанти. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Тиз Инвест“ АД, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни. Всички варанти от емисията дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Варантите са с **ISIN код: BG9200004265, CFI код: RWSTBE; и FISN код: TIZ INVEST/P WT TIZ INVEST .001 20300917**

Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия варанти е в евро. Общият брой на предлаганите варанти е до 1 376 562 бр. Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност в размер на **1** евро. Всички варанти дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала по определена към момента стойност на упражняване в размер на **16 евро за една акция, като всеки 2 (два) варанта дават право за записване на 3 (три) акции.**

Варантите от емисията дават право за записване на акции от увеличение на капитала на Емитента, което може да се упражни в срок до 5 (пет) години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

Валута на емисията ценни книжа

Валута на емисията ценни книжа е евро (EUR).

Описание на правата, свързани с ценните книжа:

Всеки варант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Тиз Инвест“ АД, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.
- Право на един глас в събранието на притежателите на варанти.

В случай че притежателят на варанта упражни правото си да го превърне в акция, той придобива качеството на акционер. Всяка записана акция при упражняване на правото, което дава варантът, носи на притежателя си **имуществени и неимуществени права**.

Имуществени права на акционера:

- Право на дивидент
- Право на ликвидационен дял

Неимуществени права на акционера:

- Управителни права – а) Право на глас; б) Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избиран в управителните органи.
- Контролни права.
- Защитни права – а) Всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ); б) Всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ); в. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 от ТЗ.

Допълнителни права на акционера:

а) Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала, съразмерна на притежаваните акции преди увеличението; б) Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

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

Предлаганите варанти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите. До сега Емитентът не е издавал емисия варанти. Друг вид ценни книжа даващи права като тези на варантите не са издавани. Решението от 19.10.2026 г. на СД на Емитента за издаването на варантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат аранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.
В случай на неплатежоспособност притежателите на варанти нямат право на вземане по реда по чл. 722 от ТЗ. Редът на вземанията по обикновените акции (след упражняване на правата по варантите) в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежоспособност, е съгласно чл. 722 от ТЗ. Обикновените акции са с най-нисък приоритет при евентуална неплатежоспособност на Емитента и претенциите на техните притежатели се удовлетворяват след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори и привилегировани акционери (ако има такива).

Ограничения върху свободното прехвърляне:

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД, относими към ценните книжа, които се търгуват на БФБ. Продажба и покупка на акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат извършени чрез инвестиционен посредник посредством използване на механизмите на търговия, приложими на този регулиран пазар.

Политика по отношение на дивидентите:

ОСА на Дружеството не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва политика за разпределяне на печалбата на Дружеството. През периода, обхванат от представената финансова историческа информация, ОСА на Емитента е вземало решения да не се разпределя дивидент в полза на акционерите.

Политиката по отношение на обратното изкупуване на акции

Емитентът няма приета и оповестена политика по отношение на обратното изкупуване на собствени акции. Към датата на настоящия проспект Дружеството не изпълнява и не е обявявало програма за обратно изкупуване на собствени акции.

B2. Къде ще се търгуват ценните книжа?

В случай че подписката приключи успешно и новата емисия варанти бъде регистрирана в ЦД и бъде вписана в регистъра на КФН с цел търговия на регулиран пазар, Емитентът ще поиска допускане на емисията варанти до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ.

B3. Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?

- Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа;
- Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа;
- Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите;
- Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите.

РАЗДЕЛ Г – ПРЕДЛАГАНЕ

Г1. При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

След потвърждаване на Проспекта от КФН Емитентът публикува на своята интернет страница и на страницата на ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД съобщение по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК с началния и крайния срок на подписката и с реда за запознаване с Проспекта, най-малко 7 дни преди началото на подписката. Датата на последната от двете публикации е начална дата на публичното предлагане.

Права се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на съобщението. Правата се прехвърлят в срок не по-кратък от 5 работни дни, който започва не по-рано от първия работен ден след изтичане на 7 календарни дни от началната дата на предлагането. Прехвърлянето на правата се извършва на основния пазар на БФБ, сегмент за права. На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, неупражнените права се предлагат на явен аукцион, а получените средства от продажбата им, намалени с разходите по продажбата, се разпределя съразмерно между притежателите им.

За да запишат варанти, инвеститорите трябва да притежават права – настоящите акционери ги получават безплатно, а останалите могат да ги закупят на регулирания пазар или на аукциона за продажба на неупражнени права. Срокът за записване започва заедно със срока за прехвърляне на правата и изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. Записване преди началния и след крайния срок не се допуска. Записването се извършва чрез инвестиционен посредник, включително дистанционно чрез централния депозитар.

Сроковете за прехвърляне на правата и за записване на варанти могат да бъдат удължени еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в Проспекта и се оповести съобщение по чл. 89л от ЗППЦК в КФН и на интернет страниците на Емитента и на упълномощения ИП.

Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента.

Вследствие на издаване на настоящата емисия варанти е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери, ако не упражнят полагащите им се права от варанти при увеличението на капитала. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не упражни, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял както следва – при пълно упражняване на настоящата емисия

варанти, при цена на упражняване от 16 евро за една нова акция, при минимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери до 68,97 %, а при максимален размер на записване би имало разводняване на капитала на настоящите акционери до 40,00 %.

Разходи по емисията

Общите приблизителни разходи по Емисията се очаква да бъдат 12 990 евро, като тези разходи включват такси към КФН, ЦД, БФБ и възнаграждение за упълномощения ИП. Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на Емисията.

Г2. Защо е съставен този проспект?

Настоящата емисия се предлага публично за записване въз основа на решение на СД на „Тиз Инвест“ АД от 19.10.2026 г. Постъпленията от предстоящата емисия варанти при минимално записване от 412 968 варанта след приспадане на разходите по емисията, в размер на 12 990 евро, се очаква да бъдат в размер на 399 978 евро. Постъпленията от предстоящата емисия варанти при максимално записване от 1 376 562 варанта след приспадане на разходи по емисията, в размер на 12 990 евро, се очаква да бъдат в размер на 1 363 572 евро.

Нетните постъпления от записването на варантите (399 978 евро при минимално и 1 363 572 евро при максимално записване) ще бъдат използвани в следния приоритетен ред:

1. намаляване на задлъжнялостта на Групата чрез погасяване на задължения по привлечено финансиране, с приоритет на краткосрочните задължения по получени заеми с най-близък падеж и най-висока лихва;
2. финансиране на оборотни средства за текущата дейност на Дружеството.

Постъпленията от упражняването на варантите ще се набират поетапно в рамките на 5-годишния срок на варантите. Очакваните брутни постъпления са между 9 911 232 евро (при упражняване на минималния брой варанти) и 33 037 488 евро (при упражняване на максималния брой варанти). Те ще бъдат използвани за следните предназначения, посочени в приоритетен ред:

1. намаляване и рефинансиране на задлъжнялостта на Групата;
2. развитие на недвижимите имоти на Групата с цел отдаване под наем или продажба;
3. придобиване на нови недвижими имоти или на участия в дружества с аналогична дейност.

Конкретният размер на средствата по всяко от предназначенията се определя с решение на Съвета на директорите при всяко упражняване на варантите, в зависимост от реално набраната сума и при спазване на посочения приоритетен ред. До използването им по предназначение свободните средства могат временно да се държат в банкови депозити или да се инвестират в нискорискови ликвидни финансови инструменти.

Предлагането на настоящата емисия варанти не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, на Емитента не е известно да е налице участие или интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането. Варантите се предлагат от името и за сметка на Емитента. Не са налице блокиращи споразумения.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането във варанти е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Емитента и неговата икономическа група (групата Тиз Инвест), заедно с информация за рисковете, характерни за предлаганите варианти, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Емитента.

Обръщаме внимание, че „Тиз Инвест“ АД развива дейността си чрез своите дъщерни дружества, в тази връзка финансовото състояние на Емитента, оперативните резултати и перспективите му за развитие са в пряка зависимост от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества.

Действителните бъдещи резултати от дейността на групата Тиз Инвест могат да се различават съществено от минали резултати в резултат 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, бъдещото развитие на групата Тиз Инвест, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Предвид динамичната към този момент макроикономическа среда е възможно да настъпят и други рискове и/или несигурни събития, които понастоящем не са известни или такива, които да не сме в състояние да оценим или се считат за несъществени към този момент и които рискове да могат да окажат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

A. Систематични рискове

Това са общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които Емитента не може да оказва влияние.

- Макроикономически риск;
- политически риск;
- кредитен риск;
- валутен риск;
- инфлационен риск;
- риск от безработица;

- риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива;
- риск от неблагоприятни промени в данъчните и други законови актове;
- Риск от промени в климатичните условия и форсмажорни условия.

➲ **Макроикономически риск**

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

Рискът от влиянието на международната среда върху фирмите не може да бъде диверсифициран и засяга всички икономически субекти, но от друга страна може да се превърне в двигател за развитие и прилагане на иновации и дигитализация, които да променят и повишат ефективността на бизнеса в глобални мащаби.

България има икономика от отворен тип и развитието й зависи пряко от международните пазарни условия. Развитието на икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия.

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж в световен мащаб са от основно значение за развитието на „Тиз Инвест“ АД и дъщерните му дружества, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни в които оперира Групата и в частност регулациите и решенията взети от съответните централни банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлацията, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработицата и структурата на доходите.

Наличие в България и в страните на нашите операции, на неблагоприятни макроикономически условия включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента/Групата, финансовото състояние и/или резултатите от дейността или очаквания растеж на емитента.

„Тиз Инвест“ АД се стреми да следи вероятността от проявление на макроикономическия риск и разработва групови мерки за смекчаване до колкото е възможно въздействието на ефектите, които може да окаже наличието на тази риск. Въпреки това, емитентът не може напълно да изключи и ограничи неговото влияние върху бизнеса, финансовото състояние, печалбите и паричните потоци на групово ниво. Съществува и възможността, появата на този риск да изостри и други рискове или комбинация от рискове.

⇒ Военни действия на територията на Украйна и Близкия изток

Военните конфликти в Украйна и Близкия изток породиха през последните две години на глобално ниво проявление на рискове свързани с намаляване на икономическата активност и финансовите пазари, проблеми с веригата на доставки, ръста на цени и инфлация и т.н.

Ефектите и икономическите последици от военните действия между Русия и Украйна и тези в Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени, но индикират за изключително сериозно въздействие върху световната икономика. По-слаба икономическа активност в глобален план или по-нататъшно забавяне на темповете на световната търговия също биха могли да потиснат растежа в еврозоната.

Продължителното развитие на военните действия водят до значими икономически щети за всички сектори на икономиката както на България така и на ЕС включително и секторите и регионите в които оперира емитента. Ръководството на „Тиз Инвест“ със загриженост следи развитието на военния конфликт между Русия и Украйна и прави оценка на неговото отражение върху бизнеса на Групата с цел взимане на мерки решения и конкретни действия за смекчаване на влиянията върху групата.

➲ Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност основана на съвременни конституционни принципи като многопартийна парламентарна система свободни избори етническа толерантност и ясно изразена система на разделение на властите.

След приемането на страната ни в ЕС в началото на 2007 г. бяха наложени икономически реформи в името на интеграцията на страна ни в Европейски Съюз. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи с цел въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС в икономически политически социален юридически и финансов план.

На 1 януари 2026 г. България официално стана 21-вата държава членка на еврозоната.

Политическата обстановка в България в последните години не е стабилна. Още през април 2021 г. страната бе изправена пред невъзможност да сформира редовно и стабилно правителство.

Въпреки водената до момента стабилна политика, няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата.

Една потенциална политическа нестабилност в страната и в Европа може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата оперативните резултати и финансовото им състояние.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск за държавата е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

- **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро.

Емитента има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в евро. Извън предходното, остатъчния валутен риск за Групата на емитента произхожда от риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

- **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.

От 01.01.2026 г. официалната валута в България е еврото, а паричната политика се провежда от Европейската централна банка, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС Към момента цените на електроенергията, ресурсните суровини използвани в промишлеността, продължават да бъдат високи, което пряко ще повлияе на икономическата ситуация в страната.

- **Риск от безработица**

Високите нива на безработицата намаляват покупателната способност на населението, а от там намаляват и вътрешното търсене на стоки и услуги. От друга страна при висока безработица и лоши условия на труд хората са по-склонни да напускат страната в търсене на по-добре платена работа в чужбина, което отново рефлектира в проблеми за бизнеса, който не може да осигури нужната му работна ръка или се налага да го прави при по-високо ниво на заплащане.

- **Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива**

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти. В резултат от членството на България в еврозоната и единната парична политика на Европейската централна банка, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни.

- **Неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България до голяма степен е хармонизирана с европейското данъчно законодателство, което намалява шанса за възникване на противоречива данъчна практика на централно и местно ниво. Съществува риск да се увеличат корпоративния данък и осигуровките в следващите години при евентуален скок на

бюджетния дефицит. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията във варанти може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, касаещи налог върху сделките с финансови инструменти. Към момента на изготвяне на настоящия документ, политически и обществен консенсус по въпроса не е постигнат и в близките месеци не се очаква промяна в данъчното законодателство по този въпрос. От друга страна, инвестиционният хоризонт на Емитента е дългосрочен и съществува риск от въвеждане на такъв данък върху сделките с финансови инструменти, което би могло да доведе до известен отлив от страна на инвеститори в ценните книжа, издавани от Емитента. От определящо значение за финансовия резултат на Дружеството е размерът на данък печалба, както и евентуални промени в данъчния режим, на който то е субект. Към датата на изготвяне на този Проспект, размерът на данъчната ставка върху реализираните печалби е 10 на сто. Възможно е в бъдеще този процент да бъде повишен, което пряко ще намали доходът оставащ е Емитента, след разплащането на дължимия данък.

- **Рискове, свързани с изменението на климата и настъпване на форсмажорни събития**

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции. Такова форсмажорно обстоятелство е войната, която се води в Украйна и конфликата в Близкия Изток Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация и определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social and Governance) регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Докато операциите на Емитента и неговата Група понастоящем все още не попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, той ще бъде

изложен на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали, които използва.

в. Несистематични рискове, характерни за емитента

Рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко „Тиз Инвест“ АД, се отнасят конкретно до дружеството и върху тях то може да оказва най-голямо влияние. По-долу рисковете са подредени от висока към ниска степен на вероятност за възникване и отрицателно въздействие върху Емитента.

- **Рискове, свързани с дейността и структурата на „Тиз Инвест“ АД**

Основната дейност на Дружеството е свързана с управление, отдаване под наем и развитие на недвижими имоти. Финансовите резултати на Емитента са пряко зависими от състоянието на пазара на недвижими имоти в България, нивата на заетост на управляваните обекти и капацитета на наемателите/купувачите да изпълняват задълженията си. Влошаване на тези показатели би могло да окаже съществено негативно влияние върху приходите и рентабилността на Дружеството.

► Секторен риск, свързан с пазара на недвижими имоти

- *Риск от цикличност на пазара на недвижими имоти и възможен спад в цените на имотите и наемните нива;*
- *Риск от намаляване на търсенето на офис, търговски или жилищни площи вследствие на макроикономически фактори (лихвени нива, инфлация, покупателна способност);*
- *Риск от повишена конкуренция и увеличено предлагане на нови имоти в районите, в които оперира Дружеството;*
- *Риск, свързан с промени в предпочитанията на наемателите (напр. хибридна работа, намалено търсене на офис площи);*
- *Риск от неточна оценка на пазарната стойност на притежаваните активи.*

► Риск, свързан със заетостта на имотите и наемателите

- *Риск от неподновяване на договори за наем или предсрочното им прекратяване;*
- *Риск от неплатежоспособност на наематели и забавяне или неизпълнение на плащания;*
- *Риск от концентрация на приходите в ограничен брой големи наематели или обекти;*
- *Риск от необходимост от отдаване при по-неблагоприятни условия при обновяване на договори.*

► Регулаторен риск

- *Риск от промени в устройственото планиране, разрешителните режими и строителното законодателство;*
- *Риск от промени в данъчното облагане на недвижими имоти и капиталовите печалби;*

- *Риск, свързан със статута на Дружеството като публично дружество и емитент на облигации и задълженията му по ЗППЦК, приложимите наредби на КФН и регламентите на ЕС.*

► **Технически и строителни рискове (при инвестиционни проекти)**

- *Риск от забавяне на строителни и инвестиционни проекти поради административни, технически или финансови причини;*
- *Риск от увеличение на строителните разходи (материали, труд, енергия);*
- *Риск от дефекти в строителството, водещи до допълнителни разходи за поддръжка или съдебни претенции;*
- *Риск от невъзможност за получаване на необходимите разрешителни в предвидените срокове.*

► **Риск от избор на неподходяща стратегия**

- *Риск от инвестиционната стратегия, избрана от управителните му органи – придобиване, развитие или продажба на активи да бъде неподходяща и да доведе до загуби.*

► **Оперативен риск**

- *Риск от преки или косвени загуби, произтичащи от неефективни вътрешни процеси, грешки на персонала, технически проблеми или външни фактори, различни от кредитния, пазарния и ликвидния риск.*

► **Риск, свързан с осигуряване на финансиране**

- *Риск от липса на достъп до капитал на дружеството, което да попречи реализирането на инвестиционната си програма – чрез собствени средства, банково финансиране или капиталовия пазар. Нестабилност на финансовите пазари или влошени условия за кредитиране биха могли да затруднят набирането на средства при разумни условия и да забавят изпълнението на инвестиционните намерения на Дружеството.*

► **Риск от неуспешно осъществяване на публично предлагане на емисия варанти**

- *Риск текущата или бъдеща емисия да не бъде записана в пълен обем, което би принудило Дружеството да преразгледа инвестиционната си програма и да търси алтернативни източници на финансиране.*

► **Лихвен риск**

- *Риск от повишаване на пазарните лихвени равнища, особено доколкото инвестициите се финансират с привлечен капитал при плаващ лихвен процент.*

► **Кредитен риск**

- *Риск даден контрагент (наемател, купувач на имот, партньор по проект) да не изпълни паричните си задължения към Дружеството, което би могло да наруши паричните потоци.*

► **Ликвиден риск**

- *Риск Дружеството да не разполага с достатъчно ликвидни средства, за да посрещне текущите си задължения, включително плащания по облигационния дълг, предвид сравнително ниската ликвидност, характерна за активите тип недвижим имот.*

► Риск, свързан с привличане и задържане на квалифицирани кадри

- *Риск дружеството да не може задържи ключови лица от управленския екип с опит в управлението на имоти и инвестиционни проекти.*

► Риск, свързан със сделки със свързани лица

- *Риск Дружеството да не може да осъществява сделки със свързани лица (напр. по повод финансиране на проекти или сделки с активи), и условията по тези сделки да се различават от пазарните, което на консолидирано ниво би могло да повлияе на рентабилността.*

► Риск от конкуренция

- *Риск от Дружеството да не може да поддържа качеството на портфейла и услугите си, на високо ниво на силно конкурентния български пазар за недвижими имоти, за да остане конкурентоспособно.*

C. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

➲ Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Основните рискове, пред които са изправени инвеститорите, инвестиращи на българския капиталов пазар са свързани с ниската ликвидност на пазара, която е следствие от малкия брой добри инструменти и компании за инвестиране. Ниската ликвидност влияе пряко на състоянието на пазара, оценката на търгуваните компании и е основна причина за липсата на интерес от страна на местни и чуждестранни институционални инвеститори към българския капиталов пазар. Същевременно е възможно инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества, търгувани на други пазари на ценни книжа. КФН следи за разкриването на информация и спазването на законите и на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на акциите на Дружеството.

➲ Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като варантът е договор между Емитента и държателя на варанта, то инвеститорите могат да бъдат изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на включени в настоящия Проспект неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност на Членовете на СД на Емитента, съгласно чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК. СД на Емитента взема решение за увеличаване на капитала чрез упражняване на варантите по желание на притежателите на варанти.

- **Фактори, които влияят неблагоприятно върху стойността и пазарната цена на варантите**

Времевата стойност на варантите зависи отчасти от времето, което остава до падежа им, и очакванията по отношение на стойността на базовия актив. Варантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават допълнителни рискове по отношение на тяхната стойност през периода между издаването и падежа им. Тази стойност варира с цената на базовия актив, както и на други свързани фактори, описани в настоящия Проспект.

Преди варантите да бъдат закупени, упражнявани или продавани, притежателите на посочените деривати трябва да обмислят внимателно, освен всичко друго:

- *пазарната цена на варантите*
- *стойността и волатилността/стандартното отклонение на историческите цени/ на базовия актив*
- *времето, което остава до падежа на емисията*
- *ликвидността и дълбочината на пазара на базовия актив*
- *всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на варантите*

- **Пазарен риск, влияещ върху базовия актив за времето до падежа**

Успехът на една инвестиция във варанти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. В случай, че стойността на базовия актив не се повиши, инвеститорите няма да реализират печалба от своята инвестиция. Нещо повече, те ще реализират загуба не само когато стойността на базовия актив намалее, но и когато цената на базовия актив остане непроменена.

- **Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варантите**

Липсата на ликвидност означава, че инвеститорите няма да могат да продадат своите варанти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на

варанти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варанти да се дължи на отсъствието на ликвидност при търговията с акции на компанията.

Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват варантите на вторичния пазар или дали този пазар ще бъде ликвиден или неликвиден. Търговията с варантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента. В този случай може да бъде трудно намерена информация за цената на варантите и ликвидността им може да бъде намалена значително. Възможно е в случай, че вторичния пазар на варантите стане неликвиден, на притежателите им да се наложи да упражнят варантите.

- **Риск от промяна на режима на данъчното облагане на инвестициите в ценни книжа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества на регулиран пазар е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа.

- **Времеви риск по време на периода за упражняване на варанта до придобиване на базовия актив**

Между вземането на решение за упражняване на варанта и възможността инвеститорът да търгува с базовия актив има известен период, свързан с процедурите, необходими за упражняване на варантите, емитиране на новите акции и допускането им до търговия. Възможно е този период да бъде значителен, като това да доведе до намаляване на цената на базовия актив спрямо неговата цена към момента на вземане на решението за упражняване на варанта.

- **Спиране и преустановяване на търговията с емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента**

Съгласно чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато установи, че инвестиционен посредник, обвързан агент, регулиран пазар, одобрен механизъм за докладване или одобрен механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, обвързания агент, регулирания пазар, одобрения механизъм за докладване или одобрения механизъм за публикуване по чл. 1, т. 3 от ЗПФИ, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано дялово участие, са извършили или извършват дейност в

нарушение на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на Европейския съюз, включително на Регламент (ЕС) № 2019/2033, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на Регламент (ЕС) № 600/2014, на Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти (ПИПДОЗИП) (ОВ, L 352/1 от 9 декември 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 1286/2014), на Регламент (ЕС) № 648/2012, и Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 г. относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги (ОВ, L 317/1 от 9 декември 2019 г.), на актовете по прилагането им, на одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, актовете по прилагането му и/или приложимите актове на Европейския съюз, с изключение на глава шеста и глава тринадесета на ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129, Регламент (ЕС) 2020/1503 и актовете по прилагането им, решения на КФН или на заместник-председателя на КФН, на одобрени от КФН вътрешни актове на "Централен депозитар" АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 20, ал. 1 от ЗПМПЗФИ за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на споменатият закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от КФН или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, КФН може да спре търговията с определени финансови инструменти.

- **Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите**

Бъдещи събития могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия. Такива събития

могат да бъдат разпределянето на дивиденти на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличаване на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента, и др.

- **Разпределяне на дивиденти** – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.
- **Увеличаване на капитала със собствени средства** – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите на акция се понижава и е налице разводняване на капитала.
- **Издаване на други ценни книжа** – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.
- **Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството** – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.
- **Преобразуване на Емитента** – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на търговското дружество, придобивания на други дружества, продажбата на значителни активи и др., може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.

Валутен риск

- Ценните книжа на Дружеството са деноминирани в евро. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна такава, съществува риск от промяна на съотношението на еврото спрямо тази валута.

III. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

A. *Идентификационен номер на правния субект*

Идентификационен номер на правния субект	LEI 8945003GPN8N8072XA67
Регистрационен номер	ЕИК 204514990

B. *Фирма и търговско наименование на емитента, правна форма и дата на учредяване, продължителност на съществуване*

Наименование на Емитента	„Тиз Инвест“ АД
Наименование на Емитента на латиница	„TIZ INVEST“ AD

„Тиз Инвест“ АД е учредено на 06.03.2017 г. в Република България под наименованието „Блек сий стар“ , променено на „Тиз Инвест“ на 03.11.2023 г. Дружеството няма учредени клонове.

„Тиз Инвест“ АД е акционерно дружество, учредено и осъществяващо дейността си съгласно българското законодателство. То е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Акциите на Дружеството се търгуват на регулиран пазар – Основен пазар на „Българска фондова борса“ АД, с борсов код TIZ и ISIN код BG1100018248. Те са допуснати до търговия непрекъснато от 08.04.2025 г.

⇒ Уебсайт на емитента

Уебсайтът, на който инвеститорите могат да намерят информация относно стопанската дейност на Дружеството, предоставяните от него услуги, основните пазари, на които извършва дейност, основните му акционери, състава на административния и управителния орган и на висшето ръководство е www.tezinvest.bg.

ПРЕДУПРЕЖДЕНИЕ - Съдържанието на интернет страницата на „Тиз Инвест“ АД не представлява част от този Проспект на ЕС за последващо емитиране, освен ако тази информация не е включена в Проспекта чрез препратка.

IV. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

A. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

⇒ Лица, отговарящи за информацията, дадена в този проспект

Този Проспект, като част от Проспект за първично публично предлагане на варанти на „Тиз Инвест" АД е изготвен от Емил Тодоров Янков – изпълнителен директор и представляващ „Тиз Инвест" АД. Емил Тодоров Янков, като съставител на този документ, декларира, че доколкото му е известно и след като е положил всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в него информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителите от Емитента или е събрана от публични източници.

Отговорен за информацията в целия Проспект е емитентът „ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК 204514990, гр. Пловдив, п.к. 4000, р-н Централен бул. „МАРИЦА" № 154, Секция А, ет. 10 в качеството му на лице, което извършва публично предлагане на емисия варанти.

Членовете на Съвета на директорите на Емитента – Венцислава Благоева Алтънова, Мирослав Росенов Георгиев, Емил Тодоров Янков отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Силвия Ивайлова Йорданова – Изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1505, р-н Слатина, ул. „Стоил Войвода" № 2, вх. А, ет. 3, ап. 9, и съставител на одитирания годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2025 г. и на неодитирания междинен съкратен консолидиран финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г., в качеството си на лице по чл. 18, ал. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Одиторско дружество „ГРАНТ ТОРНТОН" ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831716285 и със седалище и адрес на управление гр. София 1421, р-н Лозенец бул. „ЧЕРНИ ВРЪХ" № 26 - регистрирано одиторско дружество, представлявано от Управителя Марий Георгиев Апостолов, одитирало годишните финансови отчети на консолидирана база на „Тиз Инвест" АД за 2025 г., отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта. Отговорен одитор за одита за 2025 г. на консолидирана база е Зорница Джамбазка, включена в регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ под № 0726.

⇒ Декларация за отговорност

- ✓ **в съответствие с чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)**

С подписите си на последна страница на този Документ в съответствие с чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК, всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, като:

- членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта;

- лицата по чл. 18, ал. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговарят за информацията от съставените от тях финансови отчети, включена в Проспекта;

- регистрираният одитор отговаря за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта,

Декларациите по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

- ✓ **в съответствие с чл. 89д, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)**

В съответствие с чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК, представляващият Емитента – Емил Тодоров Янков, декларира, че при изготвянето на този Документ е положил необходимата грижа за съответствие на съдържащата се в него информацията с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от Закона за публично предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им;

Декларацията по чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК от представляващия Емитента е представена като отделно приложение към Проспекта и представлява неразделна част от същия.

ЗАБЕЛЕЖКА:

Инвестиционният посредник, оказал съдействие на Емитента при изготвянето на Проспекта, е „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД, с ЕИК 130999800 и седалище и адрес на управление: гр. София, 1113, бул. "Цариградско шосе" № 101, бл. Бизнес център Актив, ет. партер. „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД е инвестиционният посредник, който ще обслужва емисията варанти на „Тиз Инвест“ АД при условията на първично публично предлагане. Съдействието, което „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД е оказало на Емитента при изготвянето на Проспекта, се състои в предоставяне на разяснения на „Тиз Инвест“ АД относно

структурата и изискуемото съдържание на Проспекта съгласно приложимото европейско и българско законодателство, както и относно процедурата за публичното предлагане на емисията варанти. „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД не носи отговорност за информацията в Проспекта, за нейната пълнота и за съответствие с фактите.

B. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕКЛАРАЦИИ ИЛИ ДОКЛАДИ, ИЗГОТВЕНИ ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ В КАЧЕСТВОТО МУ НА ЕКСПЕРТ

При изготвянето на този Проспект, в неговото съдържание не са включени декларации или доклади, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт. „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД не е възлагало на трети лица изготвянето на експертни доклади във връзка с настоящия Проспект.

C. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, дали не са били пропуснати някакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Българска народна банка (www.bnb.bg);
- Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията (www.registryagency.bg);

D. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН

Комисията за финансов надзор (в качеството ѝ на компетентен орган за Република България, съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета) е одобрила настоящият Проспект на ЕС за последващо емитиране с решение № ..... от .....2026 г.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента или на качеството на ценните книжа, за които се отнася проспектът на ЕС за последващо емитиране.

Комисия за финансов надзор одобрява настоящия проспект на ЕС за последващо емитиране единствено, ако отговаря на установените с Регламент (ЕС) 2017/1129 критерии за пълнота, разбираемост и последователност.

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

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащата се в проспекта информация. Инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

V. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

5.1. Финансови Отчети

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. (съдържащ отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и отчета за управление за финансовата 2025 г., както и неодитирания междинен съкратен консолидиран финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г на Емитента са оповестени по надлежния ред и са достъпни на съответните интернет страници: „КФН“ (www.fsc.bg); „БФБ“ (www.bse-sofia.bg); и Емитента (www.tezinvest.bg).

Финансовите отчети на Емитента, включително и горепосочените са съставени 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) в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.).

5.2. Одитиране на историческа годишна финансова информация

5.2.1. Одиторски доклад

Одитор на „Тиз Инвест” АД заверил годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. е одиторско дружество „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 831716285 и със седалище и адрес на управление гр. София 1421, бул. „Черни Връх“ № 26, представлявано от Управителя - Марий Георгиев Апостолов. Одиторско дружество „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД е включено в регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта в България под номер 32 и е член на одиторската мрежа GRANT THORNTON INTERNATIONAL LIMITED. Отговорен одитор за одита на годишните консолидирани финансови отчети на Емитента за 2025 г. е регистриран одитор Зорница Василева Джамбазка, включена в регистъра по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта под № 0726. Зорница Джамбазка членува в Трета софийска регионална организация на ИДЕС.

⇒ **Одитирана финансова информация за 2025 г.**

В одиторският доклад към годишния консолидиран финансов отчет за 2025 г. е изразено мнение, че консолидирания финансов отчет дава

вярна и честна представа за консолидираното финансово състояние на Групата към 31 декември 2025 г., нейните консолидирани финансови резултати от дейността и консолидирани парични потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и българското законодателство.

5.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

За периода от датата на публикуване на последните финансови отчети на Емитента, а именно неодитиран междинен съкратен консолидиран финансов отчет за първото шестмесечие на 2026 г. до датата на Проспекта, не е настъпила значителна промяна във финансовото и търговското състояние на „Тиз Инвест“ АД и/или неговата икономическа Група.

5.4. Проформа финансова информация

Дружеството не изготвя проформа финансова информация

VI. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

6.1. Политиката на емитента по отношение на изплащането на дивидент и актуалните ѝ ограничения, както и политиката му по отношение на обратното изкупуване на акции

- **Политиката на емитента по отношение на изплащането на дивидент**

„Тиз Инвест“ АД разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗППЦК, ТЗ и Устава на Дружеството, по решение на ОСА. Емитентът не е приел собствена дивидентна политика, като разпределението на печалбата на дружеството е уредено в Устава на Дружеството, който не съдържа ограничения относно разпределянето на дивидент по отношение на който и да е от акционерите. Всички акции на Дружеството са от един клас, обикновени, и дават право на дивидент, съразмерно на номиналната им стойност.

- **Съгласно чл. 17 от Устава на дружеството:**

(1) Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на общото събрание дивидент в 3-месечен срок от провеждането му. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството.

(2) Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за

решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание.

(3) Лицата, ползващи се от правото на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

- **Актуални ограничения при изплащането на дивидент**

Ограниченията при разпределянето на дивидент произтичат от закона и от Устава, а именно: дивидент може да се разпределя само при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон, т.е. само ако чистата стойност на имуществото, намалена с подлежащите на изплащане дивиденти, не е по-малка от сумата на капитала, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав; съгласно чл. 44 и чл. 45 от Устава Дружеството образува фонд „Резервен“, като източници на фонда са най-малко една десета от печалбата, която се отделя, докато средствата във фонда достигнат една десета част от капитала или по-голяма част по решение на общото събрание, средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им, както и други източници, предвидени по решение на общото събрание, а средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години.

- **Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК**

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 2 от ЗППЦК се прилага съответно.

За историческия финансов период, обхванат от настоящия Проспект – 2025 г. и първото шестмесечие на 2026 г., Емитентът не е разпределял дивидент.

- **Политиката на емитента по отношение на обратното изкупуване на акции**

Емитентът няма приета и оповестена политика по отношение на обратното изкупуване на собствени акции. Към датата на настоящия проспект Дружеството не изпълнява и не е обявявало програма за обратно изкупуване на собствени акции, и органите му не са приемали решение за започване на такава програма.

Придобиването на собствени акции може да се извършва само при условията и по реда на Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Регламент (ЕС) № 596/2014.

Дружеството не поема ангажимент да приеме политика по обратно изкупуване на акции и не може да гарантира, че такава ще бъде приета в бъдеще.

Всяко бъдещо решение за придобиване на собствени акции ще бъде оповестено по реда на приложимото законодателство.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

От края на 2025 г. до датата на Проспекта най-значимите тенденции в дейността на Групата са свързани с управлението на портфейла ѝ от недвижими имоти и участия. През първото полугодие на 2026 г. Групата разшири поземления си фонд чрез придобиването на „Агрикълчър Инвест“ АД, „Агрима АС“ ЕАД и „Цалапица Недвижими Имоти“ ЕАД, сключи предварителен договор за продажба на „Бенковски Пропъртис“ ЕООД, а участието ѝ в „Тракия Силикън Валей“ АД беше рекласифицирано като инвестиция в асоциирано дружество. През май 2026 г. Дружеството издаде облигационна емисия, с която беше рефинансирана значителна част от краткосрочните задължения на Групата. Финансовият резултат на Групата продължава да се формира основно от операции с финансови инструменти и участия, докато приходите от наеми остават с ограничен размер. Групата няма производствена дейност и не поддържа съществени материални запаси.

Събития, които могат да се отразят на перспективите на Емитента

Перспективите на Групата през текущата финансова година зависят основно от търсенето на индустриални и логистични площи, от равнището на строителните разходи и на лихвените проценти, както и от реализирането на планираните сделки с активи, включително по предварителен договор за продажба на 100 % от дяловете в „Бенковски Пропъртис“ ЕООД, сключен през март 2026 г. Окончателното прехвърляне на дяловете следва да се извърши до 30.04.2027 г. и е обусловено от осигуряването до 30.03.2027 г. на възможност за присъединяване на имотите на дружеството към електрическата мрежа. Ако това условие не бъде изпълнено в срок, купувачът има право да развали договора или да придобие дяловете при намалена цена. При разваляне Емитентът връща получените суми (ако има такива) в едномесечен срок, без страните да си дължат неустойки. Ако купувачът не упражни нито едно от двете права, договорът се прекратява автоматично със същите последици. Сроковете могат да бъдат удължени само с писмено споразумение между страните. Към датата на Проспекта Емитентът не е получавал плащания по договора. Договорената цена (както и в случай на нейното намаляване при условията посочени по-горе) надвишава балансовата стойност на участието. При приключване на сделката Групата очаква да отчете положителен финансов резултат от продажбата, както и парични

постъпления, които ще подобрят ликвидността и капиталовата ѝ структура.

Повишената инфлация и геополитическата несигурност, свързана с военните конфликти в Украйна и Близкия изток, могат да доведат до по-високи разходи за строителство и финансиране. Извън посоченото Емитентът не е установил други тенденции, несигурности или събития, които е вероятно да се отразят съществено на перспективите му през текущата финансова година.

Стратегия и цели на Емитента

В краткосрочен план целите на Емитента са подобряване на капиталовата структура и ликвидността на Групата чрез намаляване на скъпото краткосрочно финансиране, приключване на започнатите сделки с активи и подготовка на поземления фонд за развитие – окрупняване на имоти, промяна на предназначението им и проектиране.
В дългосрочен план стратегията на Емитента е насочена към изграждане на портфейл от доходоносни индустриални, логистични и административни имоти – чрез придобиване на терени с потенциал за развитие, изграждане на обекти, включително по поръчка на конкретни наематели, и последващото им отдаване под наем или продажба, с цел генериране на стабилни парични потоци и нарастване на нетната стойност на активите. Нефинансовите цели на Групата включват спазване на добрите практики за корпоративно управление и прозрачност и постепенно отчитане на екологичните и социалните фактори при подбора и изпълнението на инвестиционните проекти.

VIII. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

„Тиз Инвест“ АД не е публикувал и не представя в настоящия Проспект прогноза или оценка на печалбата, също така не предвижда да се изготвят и оповестяват прогнози и оценки на печалбите в следващи периоди.

IX. ПОДРОБНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

9.1. Ред и условия на предлагането

9.1.1. Условия, прогнозен график, размер и срок на емисията и необходими действия за участие в предлагането

При издаване на варанти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Всяко лице, което желае да придобие варанти от настоящата емисия, следва първо да придобие права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу всяка 1 (една) акция от капитала на Емитента се издава 1 (едно) право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. Настоящите акционери на „Тиз Инвест“ АД придобиват правата по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ „пазар на права“ в срока за свободна търговия на правата или чрез покупка при условията на явен аукцион за неупражнени права, съгласно реда, подробно описан в този Проспект. Срещу всяко 1 (едно) право притежателят му, съответно третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, могат да запишат 1 (един) варант от настоящата емисия варанти на емисионна стойност 1 (едно) евро за 1 (един) варант.

Срещу всеки 2 (два) записани варанта, при настъпване на предвидените в този Проспект условия и по решение на СД на Емитента, притежателите на варанти могат да запишат 3 (три) обикновени, поименни, безналични акции от бъдещото увеличение на капитала на Емитента с емисионна стойност 16 евро на акция, даваща право на 1 (един) глас в ОСА на Емитента.

В следващата таблица е представен очакваният приблизителен график на предлагането:*

Дата на публикуване на този Проспект и на съобщението по чл.89т, ал.1 от ЗППЦК за начало на предлагането	**на или около 18.11.2026**
Дата на определяне на акционерите, имащи право да участват в предлагането	на или около 25.11.2026
Начало на срока за прехвърляне на правата, начало на търговията с Права на БФБ и на записването на варантите	на или около 30.11.2026
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 04.12.2026
Последен ден за прехвърляне на правата	на или около 08.12.2026
Дата на аукцион по чл.112б, ал.7 от ЗППЦК за продажба на неупражнените права	на или около 10.12.2026
Последен ден за записване и заплащане на варанти	на или около 15.12.2026
Регистриране на варантите по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 17.12.2026
Регистриране на варантите в регистъра по чл.30, ал.1 от ЗКФН	на или около 22.12.2026
Начало на търговията с варантите на БФБ	на или около 04.01.2027

**Посоченият в таблицата график е примерен и е съобразен със законово определените срокове на предлагането. В съобщението по чл.89т, ал.1 от ЗППЦК ще бъдат посочени конкретните срокове на предлагането, които с оглед конкретните условия и по преценка на Емитента могат да се различават от посочените в таблицата.*

Размер на емисията

Общият брой на предлаганите варанти е до 1 376 562 броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 412 968 броя

от предлаганите варанти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варанти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

Всички ценни книжа, предмет на настоящото предлагане, се предлагат за записване. Емитентът не предлага за продажба ценни книжа от настоящата емисия, поради което не се налага разграничение между ценни книжа, предлагани за продажба, и такива, предлагани за записване.

Срок на емисията

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на пет години, започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

Различни права на глас

Всички варанти от настоящата емисия предоставят еднакви права на притежателите си и формират един и същ клас финансови инструменти.

Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН, Емитентът ще публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок на подписката, съответно началния и крайния срок на продажбата, номера на решението на КФН за одобрение на проспекта за първично публично предлагане на варантите, мястото, времето и начина за запознаване с проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК „Тиз Инвест“ АД ще оповести съобщението на интернет страницата си и на страницата на ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката. Датата на оповестяване на съобщението на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД се смята за начална дата на публичното предлагане. В случай че публикациите са в различни дати, за начална дата на публичното предлагане се счита най-късната между тези дати. Датата, посочена в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, на която най-рано могат да се запишат варанти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на ИП „Стелар Бизнес Солюшънс” ЕАД. Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата, ще бъде определен в съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, но не може да бъде по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) календарни дни от началната дата на публичното предлагане. Срокът за прехвърляне на правата не може да бъде по-кратък от 5 (пет) работни дни.

Прехвърлянето на правата се извършва на БФБ, основен пазар, сегмент за права. Дружеството организира подписката по начин, даващ възможност за дистанционно записване на варанти чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа.

Всички лица, които желаят да запишат варанти от настоящата емисия на „Тиз Инвест“ АД, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори, както и акционерите на Дружеството, които искат да запишат допълнително варанти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права. В случай че притежателят на правата не иска да запише варанти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник „Стелар Бизнес Солюшънс” ЕАД, на Регулиран пазар, за продажба при условията на явен аукцион неупражнените права. ЦД ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели. Следователно акционерите, притежатели на права, както и лицата, закупили права в срока за прехвърлянето на правата, могат да запишат варанти от предлаганата емисия до изтичането на срока за прехвърляне на правата. Лицата, закупили права на организирания явен аукцион, могат да запишат варанти до изтичане на срока за записване на варанти.

Началната дата за записване на варанти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата. Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варанти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата. Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варанти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата. Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата. Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варанти, до изтичане на определения срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варанти изтича най-малко 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата. **Не се допуска записване**

на варанти преди началния и след крайния срок за записване на варанти.

Срокът за записване на варантите може да бъде удължен еднократно от „Тиз Инвест“ АД с до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект. Съгласно чл. 89л от ЗППЦК, „Тиз Инвест“ АД незабавно обявява в КФН и публикува на интернет страниците на емитента и на упълномощения ИП, съобщение за удължаване на срока на подписката.

Процедура за подаване на заявление

Заявката за записване на варанти се подава директно до ИП, обслужващ публичното предлагане или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ предлагането.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- ✓ преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- ✓ документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.
- ✓ нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност.

При подаване на заявката до ИП, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно ИП, обслужващ публичното предлагане за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията ИП и от ИП, до който е подадена заявката за записване на варанти от настоящата емисия

информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

КФН, съответно заместник-председателят, може да спре публичното предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, както и да забрани публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на ЗППЦК или актовете по прилагането му са нарушени.

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след на настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на КФН.

КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212а[1] от ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в Проспекта, които могат да засегнат оценката на варантите и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на Проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, следва да бъдат посочени в допълнение към Проспекта без излишно забавяне. КФН може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай КФН може да спре окончателно предлагането по реда на чл. 212а[1] от ЗППЦК.

Съгласно чл. 212а[1], ал. 1, т. 3 от ЗППЦК, КФН има право да забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени.

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от КФН вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност на КФН или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия на

финансови инструменти. Публичното предлагане може да бъде спряно, включително и след започване на търговията, от КФН по реда на чл. 20, ал. 3, т. 3 от ЗПМПЗФИ. Публичното предлагане може да бъде спряно или да бъде отстранен от търговия финансовия инструмент след започване на търговията от БФБ по реда на чл. 181 от ЗПФИ.

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми

Броят на предлаганите варанти не подлежи на промяна. Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варанти и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани варанти до минималния размер от 412 968 броя от предлаганите варанти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на три работни дни след крайния й срок. Съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК в срок до един месец от уведомлението по предходното изречение набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви. В случай че подписката приключи неуспешно, в деня на уведомлението за резултатите от нейното провеждане, Дружеството ще уведоми банката за резултатите от подписката, ще публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която ще обяви условията и реда за връщане на набраните суми, и ще я изпрати на ИП, участващ в предлагането. ИП, участващи в предлагането, незабавно след получаването на поканата я публикуват на интернет страниците си.

Минимална и максимална сума, за която се кандидатства

Максималният размер на емисията е 1 376 562 варанта и постъпления от закупените варанти от 1 376 562 евро. Минималният брой варанти, които трябва да бъдат записани, за да се смята емисията за успешна е 412 968 варанта (30 % от максималния размер) и постъпления от закупените варанти от 412 968 евро.

За записването на 1 (един) от предлаганите варанти е необходимо 1 (едно) право, съотношението право/варант е 1:1.

Всяко лице, което желае, може да запише такъв брой варанти, който е равен на броя на притежаваните от него и/или придобити впоследствие права, умножени по Съотношението право/варант.

9.1.2. Упражняване на правата на записване, третиране на неупражнените права, плащане и доставка, оттегляне на заявката и дата на емитиране

Процедура за упражняване на правото преди други, прехвърлимост на правата и третиране на неупражнените права

Настоящите акционери на „Тиз Инвест“ АД имат право да придобият с предимство част от издаваните варанти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, закупили права в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варанти. Възможността за записване на повече от предложените варанти и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варанти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, варантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

Оттегляне на заявката за записване

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варанти. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 23 от Регламент (ЕС) 2017/1129 само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при ИП, при който са били записани ценните книжа.

Плащане и доставка. Сетълмент

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варанти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варанти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варанти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варанти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вносната бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варанти, неговия ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варанти. Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорите получават от обслужващата банка, чрез която нареждат плащането или внасят дължимата сума срещу записваните варанти.

След успешното приключване на подписката, емисията варанти се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията. Депозитарни разписки за новоиздадените варанти се издават от ИП, чрез който за записани новите варанти при поискване от страна на инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на ЦД.

Емисионната стойност на записаните варанти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което СД на Емитента публикува, относно публичното предлагане, съгласно чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата, записващи варанти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варанти най-късно до изтичане на срока за записване на варантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в ЦД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай че емисията не бъде регистрирана в ЦД, Емитентът уведомява КФН за това до изтичането на три работни дни след крайния й срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, съгласно чл. 89м, ал. 3 от ЗППЦК, когато подписката приключи неуспешно, без да бъдат изпълнени предвидените в проспекта условия, в срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката лихви.

При успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД. Регистрацията се удостоверява с издаден от ЦД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, ЦД издава удостоверителни документи (депозитарни разписки) на притежателите на варанти по техни лични сметки. Когато новоиздадените варанти се намират по клиентски подсметки при ИП, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варанта, по ред предвиден в Правилника на ЦД.

Очаквана дата на емитиране

Настоящата емисия варанти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в ЦД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варанти в ЦД е около втората половина на месец декември 2026 г.

9.2. План на предоставяне на ценните книжа и на удовлетворяване на заявките за ценни книжа

9.2.1. Уведомяване на заявителите за резултатите от предлагането

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на варантите от настоящата емисия в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варанти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. В същият срок, Емитентът ще изпрати и уведомление до КФН и БФБ относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варанти; сумата, получена срещу записаните варанти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи. В същия срок, посочените обстоятелства ще бъдат оповестени чрез публикации на интернет страницата на дружеството.

План за разпространение и разпределение

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори – непрофесионални и институционални, съгласно определението в § 1, т. 1 то ДР на ЗППЦК. При записване на варантите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Тиз Инвест“ АД. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варанти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, умножено по съотношението право/варант. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

На Емитента не е известно дали акционери, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в подписката.

На Емитента не е известно дали членовете на СД на Дружеството имат намерение да запишат варанти от настоящата емисия, както и дали някое лице има намерение да запише над 5% от предлаганите варанти.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният ИП изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на ИП, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варанти, разпределени на всеки от тях. Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варанти, поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на подписката.

Новоемитираните варанти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на ИП, чрез който същите са записани.

По искане на притежателите на варанти, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варанти, чрез ИП, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

„Тиз Инвест“ АД ще поиска вписване на варантите в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което ще поиска допускането им за търговия на регулиран пазар на БФБ.

ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД като инвестиционен посредник, обслужващ първичното публично предлагане на издаваните от „Тиз Инвест“ АД варанти, изпраща на всеки от инвеститорите, подали заявки директно до него, потвърждение, с указване на точния брой варанти, които е получил всеки съответен инвеститор. Когато заявките на инвеститорите са изпратени до други ИП, ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД изпраща до всеки ИП, чрез който са подадени заявките, по електронна поща, уведомление, в което ще се съдържа информация за броя варанти, получени от всеки от инвеститорите, при разпределението на предлаганите варанти, както и размерът на дължимата от всеки инвеститор, сума за заплащане на пълния размер на емисионната им стойност, включително общият размер на дължимата емисионна стойност на варантите, която следва да бъде платена от всички инвеститори. Инвеститорите, подали заявки чрез ИП, получават информацията по предходното изречение чрез този ИП.

Търговията с варанти ще започне след уведомяването на инвеститорите за разпределението на варантите, съответно търговията с варантите ще бъде възможна единствено след вписването на емисията във водения от КФН регистър с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа и последващата регистрация на варантите в ЦД. Сделки с варантите ще могат да бъдат сключвани на БФБ единствено след регистрацията на варантите за търговия на БФБ.

9.2.2. Намерения на основните акционери и на членовете на управителните и надзорните органи за участие в предлагането

Към датата на настоящия Проспект лицата, притежаващи над 5 % от капитала на Емитента, са „Пълдин холдинг“ АД с 653 833 броя акции, представляващи 47,50 % от капитала, ВЕИ Инвест Холдинг АД с 199 585 броя акции, представляващи 14,50 % от капитала и останалото се държи от други юридически и физически лица. На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери, за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права при настоящото предлагане, нито за предлагане на определен брой права за продажба в срока за прехвърляне на правата.

На Емитента не са известни намерения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството да участват в настоящото предлагане и да запишат варанти от емисията.

На Емитента не е известно лице, което възнамерява да запише повече от 5 % от предлаганите варанти.

9.3. Цена

9.3.1. Цена на предлагане на ценните книжа

Параметрите на емисията варанти, в т.ч. емисионна стойност на един варант в размер на 1 евро (едно евро) и цена на упражняване в размер на 16.00 евро, са определени с решение на Съвета на директорите на Емитента от 19.10.2026 г.

Емисионната стойност на упражняване на варантите при увеличение на капитала е определена при спазване принципа за защита на интересите на акционерите на дружеството и в съответствие с чл. 89р, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, а именно емисионната стойност на акциите не трябва да е по-ниска от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала. Балансовата стойност на една акция от капитала на дружеството на консолидирана основа към 30.06.2026 г. е в размер на 13.40 евро за акция и е по-ниска от определената от Съвета на директорите на Емитента цена на упражняване в размер на 16 евро. Балансовата стойност е изчислена като от общата сума на активите на консолидирана основа в размер на 61 227 хил. евро се изважда общата сума на пасивите на консолидирана основа в размер на 42 786 хил. евро и получената стойност (собствен капитал в размер на 18 441 хил. евро) се разделя на броя издадени от Емитента акции в размер на 1 376 562 бр. Данните са съгласно неодитирания междинен консолидиран финансов отчет на Дружеството към 30.06.2026 г.

При определянето на цената на варантите са взети предвид:

- ✓ съобразяване с пазара на финансови инструменти. През последните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект цената на акциите на Емитента на БФБ АД се движи в границите 10.4304 евро – 12.90 евро за акция. Целта е да не бъдат нарушени интересите на инвеститорите със значително предлагане на акции на цени, значително по-ниски от пазарните;
- ✓ капиталовите нужди на Емитента - целта на „Тиз Инвест“ АД е да набере капитал, който да бъде използван за намаляване на задлъжнялостта на Групата и за финансиране на развитието на недвижимите ѝ имоти. Емитирането на варантите води и до увеличаване на собствения капитал на Дружеството за сметка на резерва от емитиране на ценни книжа.

Цената на един варант е изследвана чрез модифицирания метод на Блек-Скоулс за определяне на индикативна теоретична стойност на премията на опции. Методът на Блек-Скоулс е приложим в този случай поради приликата между двата типа финансови инструменти (опции и варанти) с базов актив обикновени акции.

Една от характерните особености на варантите е, че те нямат инвестиционна стойност, защото не са лихви, дивиденти или право на глас в ръководните органи на компанията. По тази причина, справедливата пазарна стойност (СПС) на варанта може за бъде отнесена само към неговото свойство да бъде конвертиран в обикновени акции. В резултат на това СПС се състои от два компонента: вградена (вътрешноприсъща) стойност на варанта и времева стойност, които се намират в динамично равновесие:

Вградена стойност: Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в пари, имат вградена стойност.

Времева стойност: Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цена на варанта: Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Преди да запишат варанти и да заплатят тяхната емисионната стойност, инвеститорите, които не са настоящи акционери на Емитента, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от БФБ в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към ИП, чрез който се извършва покупката, към БФБ и ЦД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на варантите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на ИП, чрез който се записват варантите;
- дължими такси към ЦД;
- дължими такси към БФБ;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

ФОРМУЛА НА БЛЕК-СКОУЛС ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПС НА ВАРАНТА:

Приликата между опциите и варантите с базов актив обикновени акции ни дава основание СПС на варантите да бъде изчислена чрез формулата на Блек-Скоулс използвана за определяне цената на кол опциите.

$$W = Se^{-rt}N(d_1) - Xe^{-rt}N(d_2)$$

където:

$$S = P\left(\frac{W}{n+w}\right)$$

$$d_1 = \frac{Ln\left(\frac{S}{X}\right) + \left(r + \frac{\sigma^2}{2}\right)t}{\sigma\sqrt{t}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

W – цена на един варант

P – пазарна цена на една обикновена акция

w – брой издадени варанти

n – брой обикновени акции в обръщение

X – цена на упражняване на варанта, умножена с коефициента $\left(\frac{w}{n+w}\right)$

$\boldsymbol{N(x)}$ – вероятността варантът да бъде в пари в деня на упражняване

t – срок до падежа в години

r – годишната доходност на безрисков актив (ДЦК)

$\boldsymbol{\sigma}$ – волатилността (стандартно отклонение) на възвръщаемостта на годишна база на базовия актив обикновени акции

Ln – натурален логаритъм

$\boldsymbol{ex}$ – експоненциална функция

В много аспекти разликите между варантите и кол опциите са почти неразличими. Въпреки това има две съществени различия, които налагат модифицирането на формулата на Блек-Скоулс:

1. Издател на варантите е компанията. Когато те бъдат упражнени, компанията получава цената на упражняване, срещу която се издават допълнителни акции, което води до нарастване броя на обикновените акции, респективно до разводняване на капитала.

2. Животът на варантите се измерва в години, а не в месеци както е при опциите. За такъв продължителен период от време, отклонението в нормата на възвръщаемост на базовия актив се очаква да се промени значително.

След приспособяването на формулата към горните две обстоятелства, СПС на варанта се получава по следния начин:

$$W = \left(\frac{n}{\frac{n}{g}+w}\right)\left[\left(P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + \frac{w}{n} W\right) N(d_1) - e^{-rt} X N(d_2)\right]$$

където:

$$d_1 = \frac{ln\left(\frac{P - \sum_i e^{-rt_i} D_i + (w/n)W}{X}\right) + rt}{\sigma\sqrt{t}} + \frac{\sigma\sqrt{t}}{2}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{t}$$

където:
W – цената на един варант
P – пазарната цена на една обикновена акция
X – цена на упражняване на варанта
D – дивидент
n – брой обикновени акции в обръщение
w – брой издадени варанти
g – брой на акциите, които могат да бъдат закупени с всеки варант
r – годишна доходност на безрисков актив (ДКЦ)
t – срок до падежа в години
σ – стандартно отклонение на възвръщаемостта на P+(w/n)W за единица време
N(d) = функция на нормалното разпределение, изразена при d,
= времето до изплащането на i-тия дивидент,
= сумата в евро на i-тия дивидент.

В обобщение може да се каже, че формулата на Блек-Скоулс може да се използва за определяне на стойността на варант с интегрирането на следните три модификации:
1. Цената на една акция в оригиналната формула се замества от $S + (w/n)W$ (акции и варанти)
2. Волатилността на една акция се замества от стандартното отклонение за целия капитал или $S + (w/n)W$
3. Цялата формула е умножена с$\left(\frac{n}{n/g+w}\right)$, където g е броя на акциите, които могат да се закупят с един варант.

9.4. Пласиране и поемане на емисия

9.4.1. Споразумения за поемане и пласиране; твърди оферти; комисиони

Упълномощен ИП, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варанти е ИП „Стелар Бизнес Солюшънс“ ЕАД, ЕИК 130999800, със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район Слатина, бул. „Цариградско шосе“ № 101, Бизнес център Актив, ет. Партер, който не е поел ангажимент за пласиране или поемане на емисията.

Не са налице договорености между Емитента и друг субект за поемане или пласиране на емисията варанти. Настоящата емисия варанти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни ИП.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варанти, е ЦД.

Към датата на настоящия проспект на Емитента не са известни твърди оферти за записване на повече от 5 % от предложените ценни книжа.
Общият размер на комисионата към ИП „Стеалр Бизнес Солюшънс“ ЕАД за обслужване на предлагането е 6 000 евро. Тъй като емисията не е поета от нито един субект, непоетият дял от емисията представлява 100 % от предлаганите варанти и не се дължи комисиона за поемане.

9.5. Допускане до търговия

9.5.1. Пазари, на които се иска допускане до търговия

След приключване на първичното публично предлагане на варантите, КФН вписва издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът ще подаде заявление за регистриране на емисията варанти за търговия на БФБ.

Емитентът ще поиска допускане на емисията варанти до търговия на Основен пазар, „Сегмент за структурирани продукти" на БФБ. Допускането до търговия се извършва с решение на Директора по търговия на БФБ и не е гарантирано – настоящият Проспект не следва да се тълкува като потвърждение, че такова допускане непременно ще бъде одобрено. При положително решение, в срок от 1 работен ден от вземането му БФБ уведомява Емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ. Датата на допускането на емисията е не по-късно от първия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от датата на решението на Директора по търговия.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варанти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН ИП и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба

на варанти, при съответно спазване на изискванията на ЗПФИ и актовете по прилагането му.

Не се осъществява записване или частично пласиране на ценни книжа от същия клас едновременно със заявлението за издаване на емисията варанти, предмет на настоящия проспект. След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варанти на регулирания пазар, организиран от БФБ.

Най-ранната дата, на която се очаква варантите от настоящата емисия да бъдат допуснати до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, е около началото на месец януари 2027 г. Тези дати са индикативни и допускането до търговия не е гарантирано.

9.5.2. Платежни агенти и депозитари

Емисията варанти се регистрира в „Централен депозитар“ АД (гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4), който е депозитарната институция по емисията. Варантите се водят и съхраняват изцяло в системата на „Централен депозитар“ АД, който осигурява регистрацията им и сетълмента на сделките, сключени на „Българска фондова борса“ АД.

Емитентът не е назначил платежни агенти във връзка с настоящото предлагане в Република България. Плащанията на емисионната стойност на записаните варанти се извършват по специална набирателна сметка на Емитента по реда, описан в т. 9.1.2 по-горе.

X. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

10.1. Ред и условия на ценните книжа

10.1.1. Вид и клас на ценните книжа; ISIN; форма на ценните книжа

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, варантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Варантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги – базов актив. Базовият актив на варантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции с ISIN код BG1100018248, с право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на варантите – „Тиз Инвест“ АД. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на „Тиз Инвест“ АД, инвеститорите във варанти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на варантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, базовият актив на предлаганите варанти не е емитиран.

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 1 евро. (едно евро) за един варант и дават право на притежателите си да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на „Тиз Инвест“ АД по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 16 евро за 1 (една) акция. Срещу всеки 2 (два) варанта могат да бъдат записани 3 (три) броя акции от бъдещото увеличение на капитала (конверсионно съотношение варант/акция 2:3). Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Варантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърлими и поименни.

Общият размер на предлаганата емисия е до 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) броя варанти.

Всички варанти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа.

Към момента на изготвяне на настоящия документ на емисията варанти, предмет на настоящия Проспект, е присвоен ISIN код: BG9200004265. CFI код: RWSTBE; FISN код: TIZ INVEST/P WT TIZ INVEST .001 20300917.

Съгласно решението на Съвет на директорите на Дружеството от 19.10.2026 г. срокът, в който може да бъде упражнено правото, е 5 (пет) години, считано от регистрацията на емисията варанти в ЦД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варанти се прекратяват.

Форма на ценните книжа

Предлаганите варанти са поименни и безналични. Те се регистрират по сметка на името на притежателя си в ЦД, като издаването и разпореждането с тях имат действие след регистрацията им в ЦД. Депозитарна институция по отношение на предлаганите варанти, на базовия актив акции и на свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД, с адрес: Република България, гр. София 1000, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4, тел.: +359 2 939 1981 и +359 2 400 1241. ЦД води регистрите за безналични ценни книжа в Република България, съответно книгите на притежателите на варанти и на акционерите на емитентите на безналични акции, какъвто е и Емитентът по настоящата емисия – „Тиз Инвест“ АД.

След всяко успешно приключване на увеличение на капитала вследствие упражняване на предлаганите варанти Емитентът ще заяви акциите от съответната емисия за вписване в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН с цел търговия на регулиран пазар, за регистрация в „Централен

депозитар“ АД, както и за допускане до търговия на „Българска фондова борса“ АД.

10.1.2. Законодателство, уреждащо създаването на ценните книжа

Настоящата емисия варанти се издава от „Тиз Инвест“ АД в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията варанти до търговия на регулирания пазар, организиран от БФБ, по отношение на търговията с варантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на ЗПМПЗФИ и актовете по неговото прилагане.

Следните нормативните актове регулират предлагането на настоящата емисия, както и последващото издаване на обикновените акции – базов актив на тази емисия:

- ЗППЦК
- ЗКФН
- ДОПК
- Регламент (ЕС) 2017/1129
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/979
- Наредба № 2
- Наредба № 22
- ВЗ
- Делегиран регламент (ЕС) 2019/980

Нормативните актове, които регулират или могат да повлияят търговията на настоящата емисия варанти на регулиран пазар, както и търговията с базовия актив, са следните:

- ЗПФИ
- ЗМИП
- Наредба №38
- ЗПМПЗФИ
- ЗКФН
- Наредба № 8

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия варанти на БФБ се съдържат и в Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

10.1.3. Парична единица на емисията ценни книжа

Валутата на емисията варанти е евро.

10.1.4. Права, свързани с ценните книжа, ограничения на тези права и процедура за упражняването им

Всеки варант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

1. Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на „Тиз Инвест“ АД, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки:

Притежателите на варанти могат да упражнят правото си по варантите срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност за 1 (една) акция, в размер на 16 евро за акция. Правото за записване на акции от увеличението на капитала на „Тиз Инвест“ АД може да се упражни в срок до 5 (пет) години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варанти е регистрирана в ЦД. Срокът изтича на съответния ден на петата календарна година, а ако този ден е неработен – на първия следващ работен ден.

За да реализира правото си притежателят на варанта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

a) ***Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с мнозинство от 2/3 от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.***

Свикването на общо събрание на притежателите на варанти се осъществява:

i. **по искане на притежателите на варанти**, представляващи не по-малко от 10 % от издадената и неупражнена част от емисията варанти, като в този случай Съвета на директорите на „Тиз Инвест“ АД в 14-дневен срок от получаване на искането свиква заседание на общото събрание на притежателите на варанти.

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия.

Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 (пет) календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез използваната от Дружеството специализирана финансова медия (www.infostock.bg) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варанти, трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото

си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД. Към поканата следва да се приложат справки за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по - малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани като такива с право на глас в ЦД, воден от ЦД, 14 (четиринадесет) дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени ½ от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по варантите се приема с мнозинство от 2/3 от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието на събранието на притежателите на варанти се води протокол, който се предоставя на Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията Съвет на директорите не е получил искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, той взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на

варантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

ii. **по инициатива на СД на „Тиз Инвест“ АД** - за свикването и провеждането на общо събрание на притежателите на варанти, свикано по този начин, се прилагат сроковете и процедурите описани предходната точка **i**.

Когато общо събрание на притежателите на варанти се свиква по инициатива на Съвет на директорите на Емитента, Съвет на директорите представя на общото събрание мотивиран доклад, съдържащ информация за конкретните цели, минимален и максимален размер на увеличението на капитала, чрез упражняване на варанти. В тази хипотеза, Съвет на директорите на Емитента има право да ограничава упражняването на варанти до размера на увеличението на капитала необходимо за достигане на целите, заложени в мотивирания доклад. В случай, че при последващата процедура по увеличаване на капитала, чрез упражняване на варанти бъдат заявени за упражняване повече варанти от наложеното ограничение от страна на Съвет на директорите за увеличение на капитала, т.е. е налице свръхзаписване, заявките за записване на акции от страна на варантопритежателите се удовлетворяват пропорционално.

b) Решение на СД за увеличаване на капитала

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по варантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, СД на „Тиз Инвест“ АД следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с емисионна стойност 16 евро за една акция, под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Протоколът от заседанието на СД, на което е взето решение за увеличаване на капитала на „Тиз Инвест“ АД се представя в КФН, БФБ и ЦД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието.

Решението на СД на „Тиз Инвест“ АД за увеличаване на капитала на Дружеството ***не поражда задължение за притежателите*** *на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти,* ***а им дава възможност да упражнят това свое право****. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на СД, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред.*

С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по варантите се прекратяват.

Най-малко 7 дни преди определения **Начален срок за упражняване на варантите,** СД на „Тиз Инвест“ АД, в съответствие с изискването на чл. 89т от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на варантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по 89т от ЗППЦК на своята интернет страница, както и на интернет страницата на избрания да обслужи увеличението на капитала ИП.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по варантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 5 (пет) работни дни след по-късната дата между датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на обслужващия ИП. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени варантите чрез записване на акции.

В решението на СД се определя срок от най-малко 5 (пет) работни дни, в който могат да бъдат упражнени варантите, считано от Началната дата за упражняване на правата по варантите.

c) *Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството*

Притежателите на варанти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на варантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната стойност на записаните акции.

Заявката за записване на акции се подава до ИП, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани варантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до ИП, обслужващ увеличението на капитала.

Юридическите лица подават заявката чрез законните си представители или чрез упълномощено от тях лице, като към писмената заявка се прилагат:

- преведени и легализирани оригинал или нотариално заверено копие на официално извлечение от съответния регистър за актуалното им състояние за заявителите, които са чуждестранни юридически лица. Идентификацията на юридическите лица, регистрирани в Република България се извършва от ИП, чрез справка в ТР или регистър БУЛСТАТ.
- документ за самоличност на физическите лица – законни представители на юридическото лице. ИП задържа заверено копие от представения документ за самоличност.

- нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност на пълномощника – при подаване на заявка чрез пълномощник. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност на пълномощника. Чуждестранни юридически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

Физическите лица подават заявките лично, като се легитимират чрез документ за самоличност, копие от който се прилага към заявката, или чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документ за самоличност. ИП задържа за своя архив пълномощното, както и заверено копие от представения документ за самоличност. Чуждестранните физически лица представят преведени и легализирани по съответния ред документи.

По искане на ИП, до който е подадена заявката за записване на акции, ЦД блокира съответния брой варанти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съвета на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно т. б, по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на „Тиз Инвест“ АД в ТР, воден от Агенция по вписванията.

d) Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

В хипотезата на буква „a.i.” по-горе, Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В хипотезата на буква „a.ii.” по-горе, подписката се счита за успешно приключила при записване на минималното количество варанти, определено в решението на СД (ако такова е определено).

В 3-дневен срок от приключване на подписката „Тиз Инвест“ АД уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на варантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала на „Тиз Инвест“ АД се вписва в ТР.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в ТР, ЦД извършва регистрация на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрация на увеличението на капитала,

удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в ЦД на ИП, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез ИП, при който са открити техните клиентски сметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК, Емитентът е длъжен в срок от два работни дни от вписване на увеличението на капитала в ТР да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането й за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия, акциите от увеличението на капитала на „Тиз Инвест“ АД свободно ще се търгуват на БФБ. Всеки акционер може да подаде поръчка за продажба на акциите, до лицензиран ИП, а всеки инвеститор, желаещ да закупи акции на „Тиз Инвест“ АД на БФБ - поръчка за покупка, при спазване изискванията на приложимото законодателство.

е) Неуспешно приключване на подписката или отказ от вписване на увеличението на капитала на Дружеството в ТР, воден от Агенцията по вписванията

При неуспешно приключване на подписката за увеличение на капитала, чрез упражняване на варанти в случаите на буква “a.ii.” по-горе, т.е. не бъде записано минимално определеното от СД количество акции от увеличението на капитала или ако бъде отказано вписването в ТР на увеличаването на капитала на емитента в срок от 3 работни дни от влизане в сила на постановения отказ, Емитентът или ИП по чл. 5 от ЗППЦК е длъжен да уведоми КФН. В този случай, КФН по предложение на заместник- председателя отписва емисията ценни книжа, от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, ако в срок до 10 работни дни от влизане в сила на постановения отказ по изречение първо емитентът не представи доказателства за предприети от него допълнителни действия за вписване на увеличаването на капитала си в ТР.

В срок до един месец от уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК набраните суми се връщат на лицата, записали ценни книжа, заедно с начислените от банката по чл. 89м, ал. 1 от ЗППЦК лихви. В такъв случай, емитентът в деня на уведомлението по чл. 89л, ал. 3 от ЗППЦК уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и я изпраща на ИП, обслужващ увеличението на капитала, незабавно след получаване на поканата я публикуват на интернет страниците си.

ѓ) честота на възникване на правото за записване на нови акции

Упражняване на правото от притежателите на варанти за записване на нови акции може да се осъществи след вземане на решение от Общо събрание на притежателите на варанти за увеличение на капитала на Емитента под условие, че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти. От предходното следва, че честотата, на възникване на такова право зависи от честотата на свиканите и проведени Общи събрания на притежателите на варанти. При всички случаи, притежателите на варанти ще могат да упражнят правото си на записване на нови акции поне веднъж, доколкото СД взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на варантите, ако 3 месеца преди падежа на емисията в Дружеството не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

2. Право на един глас в събранието на притежателите на варанти

a) Компетентност

Събранието на притежателите на варанти може да взема решения за упражняване на правата по варантите, което е обвързващо за СД на „Тиз Инвест“ АД.

Събранието на притежателите на варанти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варанти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

b) Свикване

Общо събрание на притежателите на варанти може да бъде провеждано неограничен брой пъти в срока до падежа на емисията или докато не бъдат упражнени всички варанти от настоящата емисия. Свикването се осъществява:

- по искане на притежателите на варанти, представляващи не по-малко от 10% от издадената и неупражнена част от емисия, като в този случай СД на „Тиз Инвест“ АД в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варанти.
- или СД на „Тиз Инвест“ АД може да вземе решение за свикване на общо събрание на притежателите на варанти и по собствена инициатива.

Събранието на притежателите на варанти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 (пет) календарни дни преди датата на провеждане на събранието. Поканата за свикване на общото събрание на притежателите на варанти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез използваната от Дружеството специализирана финансова медия „infostock“ (www.infostock.bg) и се изпращат в КФН, ЦД и БФБ едновременно с публикуването на поканата на интернет страницата на Емитента. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото

събрание на притежателите на варанти, трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството най-късно до публикуването на поканата.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варанти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варанти.

В случай че в направеното от притежателите на варанти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по варантите, такова се включва в поканата от СД на „Тиз Инвест“ АД. Към поканата следва да се приложат справки за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на варантите) на регулирания пазар, организиран от БФБ за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по - малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти. Когато общо събрание на притежателите на варанти се свиква по инициатива на Съвета на директорите на Емитента, към поканата следва да се приложи и мотивиран доклад на СД, съдържащ информация за конкретните цели, минимален и максимален размер на увеличението на капитала, чрез упражняване на варанти.

c) *Провеждане на събранието на притежателите на варанти и вземане на решения*

Правото да участват в общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа, воден от ЦД, 14 (четиринадесет) дни преди датата на събранието на притежателите на варанти. Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени ½ от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти. Решението за упражняване на правата по варантите се приема с мнозинство от 2/3 от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на СД на „Тиз Инвест“ АД и директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството. Упълномощеният член на СД на „Тиз Инвест“ АД е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от

същия клас, като базовия актив на варантите, на регулирания пазар, организиран от БФБ, както и становище дали варантите са в пари или извън пари и становището на СД на „Тиз Инвест“ АД по предложението за вземане на решение за упражняването на варантите.

За заседанието на събранието на притежателите на варанти се води протокол, който се предоставя на СД на „Тиз Инвест“ АД.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията СД не е получил искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, той взема решение за стартиране на процедурата по упражняване на варантите, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варанта, носи на притежателя си две основни групи права – имуществени и неимуществени

Имуществени права на акционера:
1. Право на дивидент

Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно на номиналната й стойност. Дивидент се разпределя по решение на ОСА.

Емитентът не може да изплаща на своите акционери авансово суми срещу дивиденти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на ТЗ и Устава на Дружеството.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя списък на тези лица към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Дивидентът се определя като процент от номиналната стойност на акцията или по метод, определен с решението на Общото събрание на акционерите, което взема решение за разпределяне на печалбата. Дивидентът не е с натрупване – ако за дадена финансова година Общото събрание не приеме решение за разпределяне на дивидент, правото на дивидент за тази година не се пренася и не се натрупва за следващи периоди. Периодичността на плащанията е годишна и зависи изцяло от решението на Общото събрание; Емитентът няма ангажимент за изплащане на дивидент с определена периодичност или в определен размер.

Ограничения върху разпределянето на дивидент произтичат от Търговския закон и от Устава на Дружеството (дивидент се разпределя

само от печалбата, при спазване на изискванията за нетна стойност на имуществото и след заделяне на задължителните резерви), както и от евентуални ограничителни клаузи в договорите за финансиране на Емитента. Не съществуват ограничения върху получаването на дивидент, основани на гражданството или седалището на притежателя. Притежателите – чуждестранни лица, получават дивидент по същия ред, като за целите на изплащането следва да са надлежно идентифицирани в „Централен депозитар“ АД и да са предоставили платежни данни; при прилагане на облекчения по Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане се прилага редът по ДОПК, като се представят удостоверение за местно лице и декларация за действителен притежател на дохода.

2. Право на ликвидационен дял

Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерен на номиналната й стойност. Това право е условно. То възниква и може да бъде упражнено само в случай че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и само до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. Дружеството се прекратява по решение на ОСА и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Неимуществени права на акционера:

Управителни права

1. Право на глас

Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизащи в компетентността на ОСА на Дружеството.

Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/-ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в ТР. Правото на глас се упражнява от лица, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия, за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено

пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК вр. чл. 19, ал. 1 от Устава на Дружеството.

2. Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избиран в управителните органи на Дружеството

Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. Правото на информация изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване безплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали общи събрания, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на СД на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-икономическото състояние на Дружеството от директора за връзки с инвеститорите.

Защитни права

1. Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството

- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 от ТЗ)
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 от ТЗ)

2. Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА – чл. 249 ТЗ

3. Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството)

Съгласно чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК, лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда исковете на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Съгласно чл. 118, ал. 2 от ЗППЦК лицата по предходното изречение могат:

- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия

или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуриста на дружеството.

- да искат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на дружеството и да изготвят доклад за констатациите си.
- да искат от окръжния съд свикване на ОСА или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ (чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК). Съгласно чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК, правото по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК не се прилага, когато в дневния ред е включена точка, чийто предмет на дейност е вземане на решение по чл. 114, ал. 1; лицата по чл. 118, ал. 1 от ЗППЦК нямат право да включват в дневния ред на общото събрание точки за вземане на решения по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

Допълнителни права на акционера

1. Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването

Съгласно чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството, освен в случаите на чл. 113, ал. 2 от ЗППЦК.

2. Право на предпочтително придобиване на ценни книжа, които дават право за придобиване на акции от същия клас, като акциите от настоящата емисия, посредством конвертирането им или упражняване на правата по тях.

Клаузи за обратно изкупуване. Условията на варантите от настоящата емисия не предвиждат клаузи за обратно изкупуване – нито Емитентът, нито притежателите на варанти имат право да искат обратно изкупуване на варантите преди падежа на емисията. Обратно изкупуване на собствени акции от Емитента се извършва само по общия ред на ТЗ и ЗППЦК и не е свързано с настоящата емисия.

Клаузи за конвертиране. Варантите не са конвертируеми ценни книжа по смисъла на ТЗ. Правото по варанта се упражнява чрез записване на акции от бъдещо увеличение на капитала при конверсионно съотношение 2 (два) варанта : 3 (три) акции и цена на упражняване 16 евро за акция, при реда и условията, подробно описани в т. 10.1.4, буква „а“ по-горе. Правилата за корекция на цената на упражняване са описани в т. 10.1.7.

10.1.5. Ограничения върху прехвърляемостта на ценните книжа

Ограничения върху прехвърляемостта на варантите и базовия актив акции в Република България:

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ и актовете по прилагането му, Правилника за дейността на БФБ и Правилника на ЦД.

ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варанти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варанти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варанти на Дружеството на регулиран пазар, както и с акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на БФБ чрез лицензиран ИП, член на БФБ. За да закупят или продадат варанти на БФБ, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до ИП, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

ИП проверява в депозитарната институция дали финансовите инструменти, за които се отнася нареждането за продажба, са налични по подсметката на клиента (освен в нормативно определените случаи, при които е налице изключение от общото правило), дали са блокирани и дали върху тях е учреден залог или е наложен запор.

ИП няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Забраната по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

- приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по ЗОЗ случаи.
- залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на ЗОЗ

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато ИП осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката, както и в други случаи, определени с наредба.

ИП няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Варантите от настоящата емисия, както и акциите – базов актив на варантите, когато такива бъдат издадени, могат да бъдат предмет и на сделки, сключени извън регулирания пазар, организиран от БФБ. Относно реда за сключване и оповестяване на сделки с акции от емисията, сключени извън регулиран пазар, приложими са разпоредбите на ЗПФИ, актовете по прилагането му и Правилника на БФБ.

Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия ползват услугите на ИП – регистрационен агент към ЦД.

10.1.6. Предупреждение относно данъчното законодателство

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на Емитента могат да повлияят на получения от ценните книжа доход. Потенциалните инвеститори следва да се консултират със собствени данъчни консултанти относно данъчните последици от придобиването, притежаването, упражняването и разпореждането с варанти от настоящата емисия и с базовите акции.

10.1.7. Информация за базовия инструмент (допълнителна информация съгласно глава II, раздел 3 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980)

Възвръщаемост

В зависимост от съотношението между цената на варанта и цената за упражняване на правото, варантът може да бъде:

- Варант в пари (in the money) – когато цената на базовия актив е по-висока от цената за упражняване на правото.

- Варант при пари (at the money) – когато цената на базовата книга е еднаква с цената за упражняване на правото.
- Варант извън пари (out of the money) – когато текущата цена на базовата ценна книга е по-ниска от цената на упражняване на правото.

Цената на варанта зависи силно от цената на базовия актив, като се състои от два елемента:

Вградена стойност:

Разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варант в парите се нарича вградена стойност на варанта. Само варанти, които са в пари, имат вградена стойност.

Времева стойност:

Освен стойността на базовия актив, има различни фактори, които влияят върху стойността на варанта. Заедно, тези фактори се наричат времева стойност. Основните компоненти на времевата стойност са времето, оставащо до падеж, волатилността, дивидентите и лихвените проценти. На падеж стойността на варант, който е в пари, принципно ще е равна на разликата между базовия актив и цената на упражняване на варанта, т.е. времевата стойност на варанта ще е равна на нула.

Цена на варанта: Цената на варанта е равна на вградената стойност плюс времевата стойност:

Цена на варанта = Вградена стойност + Времева стойност

Съгласно стратегията си, инвеститорът може да реализира два вида възвращаемост:

Възвращаемост от търговия с варанти

Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената им ще бъде формирана от различни фактори, включително и от търсенето и предлагането на тези ценни книжа. При продажба на вторичния пазар на варантите, които притежава, инвеститорът ще реализира положителна или отрицателна доходност в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност на варантите. За точното пресмятане на възвращаемостта на инвестицията е необходимо да се вземат предвид и транзакционните разходи, свързани с покупко-продажбата на съответните ценни книги, като те бъдат приспаднати от брутната печалба/загуба, реализирана при продажбата на варантите.

Възвращаемост от упражняване на варантите

В зависимост от движението на цената на базовия актив, собственикът на варанти може да реши да го упражни или не, като запише акции от новата емисия акции, заплащайки емисионната цена от 16 евро за акция. При упражняване на варанта, печалбата е разликата между цената на

базовия актив и сумата от цената за упражняване на варанта и заплатената при записването на варанта емисионна стойност. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, когато той е в пари.

Максималната печалба и съответно възвръщаемостта на теория е неограничена, поради факта, че цената на базовия актив може да расте неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта, тъй като, ако той е извън пари, той няма да бъде упражнен и инвеститорът ще загуби стойността, платена за закупуване на варанта.

Информация относно базовия инструмент

Предлаганите варанти са издадени върху базов инструмент – бъдеща/и емисия/и обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 5.11 евро, даващи право на 1 (един) глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 16 евро за една акция. Всеки 2 (два) варанта дават право на притежателя си да запише 3 (три) акции от бъдещата емисия. Предвид това, че настоящата емисия варанти е до 1 376 562 броя варанти, при описаното съотношение 2:3 на варанти към акции, общият размер на бъдещата емисия акции ще бъде до 2 064 843 (два милиона шестдесет и четири хиляди осемстотин четиридесет и три) броя акции.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на „Тиз Инвест“ АД може да се получи от данните за търговия със същите на регулираните пазари на финансови инструменти, организирани от БФБ. Към настоящия момент емисията акции с ISIN код BG1100018248 се търгува на един регулиран пазар - Основния пазар на БФБ, при борсов код TIZ.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции – базов инструмент на предлаганите варанти следва да се отчита процента на разводняване на цената на акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

Сривове на пазара или сривове на сетълмента, които засягат базовия инструмент

Базовият актив, а именно акциите на Дружеството, са допуснати до търговия на БФБ. За варантите ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар – на БФБ. Инвестирането във финансови инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, крие риск от сривове на пазара или на сетълмента.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията на регулирания пазар, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни фактори, фактори на заобикалящата среда). В този случай може да бъде осуетено

приключването на сключените сделки с допуснатите до търговия варанти и акции, в срока за сетълмент.

Част VI от Правилника на БФБ, Правила за управление на риска съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира Гаранционен фонд, който е средство за управление на риска във връзка с приключването на борсовите сделки.

Значителни промени във финансовата и макроикономическата среда, включително и финансови и икономически кризи, могат да доведат до значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти на регулираните пазари, включително търгуваните варанти и техния базов актив. С цел управление на риска от настъпването на големи колебания в цената при търговия, част IV от Правилника на БФБ – Правила на търговия се съдържат правила за прекъсвания поради нестабилност на цената.

Бъдещи събития, които биха се отразили негативно върху цената на базовия актив и на варантите

Бъдещи събития могат да повилият на цената на базовия актив и съответно на цената на варантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и движението на цената на базовия актив в бъдещето, нито да даде каквито и да е било гаранции за тяхното настъпване и евентуалното им влияние върху цената на базовия актив, и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.

Такива събития могат да бъдат разпределянето на дивидент на притежателите на обикновени акции на Емитента, увеличение на капитала на Емитента със собствени средства, издаване на други ценни книжа, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване на Емитента и др.

Разпределяне на дивидент – дивидентите водят до намаляване на нормата на нарастване на стойността на базовия актив, респективно до намаляване на справедливата стойност на базовия актив и съответно намаляване стойността на варанта.

Увеличаване на капитала със собствени средства – при увеличението на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал, като броят на акциите на Дружеството се увеличава, въпреки че се запазва непроменена нетната стойност на активите. В такъв случай нетната стойност на активите се понижава и е налице разводняване на капитала.

Издаване на други ценни книжа – при евентуално бъдещо издаване на нови ценни книжа, които водят до разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента, новата цена на упражняване на варанта се коригира с помощта на формула.

Продажба на големи пакети обикновени акции на Дружеството – продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на някой от по-големите акционери в Емитента или очакването, че такава продажба

може да се случи, могат да се отразят значително, включително и негативно, на цената на акциите на Дружеството и съответно на цената на варантите от настоящата емисия.

Преобразуване на Емитента – всякакви стратегически решения, включително и преобразувания на Дружеството, придобивания на други дружества, продажба на значителни активи и др. може да има сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Емитента и да доведе до значителни промени в цената на базовия актив и на варантите.

Правила за извършване на корекции

Корекция в цената на упражняване на варанта при бъдещо увеличение на капитала на Емитента, което не е в резултат от упражняване на правата по варантите.

В случай че до настъпване на падежа на настоящата емисия, Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до разводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-висока от емисионната стойност на новоиздадените акции, цената на упражняване на варанта ще бъде намалена, като новата цена на упражняване (NIP) се изчислява по следната формула:

$$NIP = (O \times P + N \times IP)/(O+N)$$

където:

NIP – нова цена на упражняване

O – брой акции преди увеличението на капитала

P – стара цена на упражняване (16 евро за 1 акция)

N – брой издадени нови акции

IP – емисионна цена на новите акции

Същата формула се използва и при вариант, в който увеличението на капитала на Емитента води до увеличаване на нетната стойност на активите. В случай че до настъпване на падежа на настоящата емисия, Емитентът издаде нови обикновени акции и/или привилегировани акции, които водят до антиразводняване на капитала на Емитента, т.е. към момента, предхождащ съответното увеличение на капитала, нетната стойност на активите на една акция е по-ниска от емисионната стойност на новоиздадените акции, това ще доведе до увеличаване на нетната стойност на активите, и съответно цената на упражняване на варанта ще бъде увеличена, защитавайки интересите на инвеститорите, различни от притежателите на варанти.

Преди падежа на варантите е възможно да има повече от едно увеличение на капитала, като всяко едно ще доведе до допълнителна корекция в цената на упражняване.

В случай на одобрение на настоящия Проспект от страна на КФН, Емитентът ще предоставя информация за извършени корекции в цената на упражняване на варантите по реда на глава шеста „а“ от ЗППЦК.

10.1.8. Депозитарни разписки, издадени за акции

Настоящата емисия не включва депозитарни разписки, издадени за акции.

10.1.9. Предложител и/или лице, което иска допускане до търговия, различни от Емитента

Предложител на ценните книжа и лице, което иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар, е самият Емитент – „Тиз Инвест“ АД.

10.1.10. Отражение върху инвестицията на евентуално преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

„Тиз Инвест“ АД не е кредитна институция или инвестиционен посредник по смисъла на Директива 2014/59/ЕС (ДВПКИ) и спрямо Емитента не се прилага режимът за възстановяване и преструктуриране по посочената директива, съответно евентуално преструктуриране по реда на Директива 2014/59/ЕС не би се отразило пряко на инвестицията във варанти от настоящата емисия.

10.1.11. Решения, разрешения и одобрения, по силата на които са или ще бъдат емитирани ценните книжа

На 19.10.2026 г. Съветът на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 31, ал. 2, т. 11 и т. 11.1 от Устава на Дружеството, прие решение за издаване, при условията на първично публично предлагане, на емисия варанти с общ брой до 1 376 562, като всеки 2 (два) варанта дават правото на притежателя си да запише 3 (три) броя акции от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 16 евро за една нова акция.

Издаването на акции при упражняването на варантите ще подлежи на отделни решения на СД на Дружеството при условията и по реда, описани по-горе.

10а.1. Дялови единици на предприятия за колективно инвестиране от затворен тип

„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД не е предприятие за колективно инвестиране от затворен тип и ценните книжа, предмет на настоящия проспект, не са дялови единици на такова предприятие. Раздел 10А от приложение 30 не е приложим.

XI. ПРИЧИНИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

11.1. Причини за публичното предлагане, прогнозна нетна стойност на постъпленията и основни предназначения на постъпленията в приоритетен ред

Настоящата емисия се предлага публично за записване на емисия варанти въз основа на решение на Съвета на директорите на „Тиз Инвест“ АД от 19.10.2026 г.

A. Постъпления от настоящото предлагане

Максималния размер на варанти, които могат да бъдат записани от предлаганата емисия са в размер на 1 376 562 броя безналични, поименни, свободнопрехвърляеми варанта, а минималното записване при което емисията се счита за успешна е най-малко 412 968 броя от предложените варанти. Емисионната стойност на всеки варант е 1 евро.

Записването на нови акции чрез упражняване на варанти се упражнява от притежателите на варанти в 5-годишен срок, при конверсионно съотношение варант/акция 2/3 и по емисионна стойност от 16 евро за една акция.

Очаквани постъпления при максимално и минимално записване на предложените варанти

Разходите по публичното предлагане, независимо от размера на записаните варанти се очаква да възлязат на **12 990.28** евро (*виж таблицата по-долу*).

⇒ **Максимално записване на предложените варанти:**

Максималната сума, която Емитентът може да набере чрез настоящото публично предлагане в случай, че бъдат записани всички 1 376 562 варанта (максимално предвидения размер) по емисионна цена 1 евро за 1 варант е 1 376 562 евро.

При условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия варанти, нетната сума на постъпленията от публичното предлагане (след приспадане на разходите по неговото извършване) се очаква да възлезе на **1 363 571.72** евро.

⇒ **Минимално записване на предложените варанти:**

Минималната сума, която Емитентът може да набере чрез настоящото публично предлагане в случай, че бъдат записани минимално предвидения размер от 412 968 варанта (представляващ 30 % от всички предлагани варанти) по емисионна цена 1 евро за 1 варант е 412 968 евро.

При условие, че бъде записан минимално предвиденият размер на предлаганата емисия варанти, нетната сума на постъпленията от

публичното предлагане (след приспадане на разходите по неговото извършване) се очаква да възлезе на **399 977.72** евро.

Очаквани постъпления при записване на нови акции чрез упражняване на варанти

Очакваните общи брутни постъпления по нова емисия обикновени акции (след упражнението на настоящата емисия варанти) са както следва:

⇒ **Максимално записване на нови акции:**

При упражняване и заплащане на максималното предложено количество варанти (1 376 562 броя по емисионна стойност от 16 евро за акция и съотношение 2 варанта за 3 акции), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на **33 037 488** евро;

⇒ **Минимално записване на нови акции:**

При упражняване и заплащане на минимално заложеното количество варанти, за да е успешно настоящото първично публично предлагане (412 968 броя по емисионна стойност от 16 евро за акция и съотношение 2 варанта за 3 акции), брутните постъпления за Емитента ще бъдат в размер на **9 911 232** евро.

в. Цел на използване на постъпленията при минимално и максимално записване на предлаганите варанти

Нетните постъпления от записването на предлаганите варанти – 399 977,72 евро при минимално и 1 363 571,72 евро при максимално записване – ще бъдат използвани в следния приоритетен ред:

1. намаляване на задлъжнялостта на Групата чрез погасяване на текущи задължения по привлечено финансиране;
2. финансиране на оборотни средства за текущата дейност на Дружеството.

При погасяването на задължения по привлечено финансиране с приоритет ще бъдат погасявани краткосрочните задължения на Групата по получени заеми, като предимство ще имат задълженията с най-близък падеж и с най-висок лихвен процент. Предвид това, че значителна част от краткосрочните задължения на Групата е рефинансирана чрез облигационната емисия, издадена през май 2026 г., средствата от настоящото предлагане ще бъдат насочени към останалите краткосрочни задължения по получени заеми. Конкретните задължения и размерът на погасяването им ще бъдат определени с решение на Съвета на директорите към момента на получаване на средствата, в зависимост от реално набраната сума, както и от падежите и условията по съответните договори.

Конкретният размер на средствата по всяко от предназначенията се определя от Съвета на директорите в зависимост от реално набраната

сума и при спазване на посочения приоритетен ред. До използването им по предназначение свободните средства могат временно да се държат в банкови депозити или да се инвестират в нискорискови ликвидни финансови инструменти.

c. Цел на използване на постъпленията при минимално и максимално записване на нови акции чрез упражняване на варанти

Постъпленията от упражняването на варантите ще се набират поетапно в рамките на 5-годишния срок на варантите. Съветът на директорите ще отправя мотивирани искания към притежателите на варанти, в които ще определя размера и целите на всяко увеличение на капитала. Очакваните брутни постъпления са между 9 911 232 евро (при упражняване на минималния брой варанти) и 33 037 488 евро (при упражняване на максималния брой варанти).

Постъпленията ще бъдат използвани за следните предназначения, посочени в приоритетен ред:

1. намаляване на задлъжнялостта на Групата;
2. развитие на недвижимите имоти на Групата с цел отдаване под наем или продажба;
3. придобиване на нови недвижими имоти или на участия в дружества с аналогична дейност.

Конкретният размер на средствата по всяко от предназначенията се определя от Съвета на директорите при всяко упражняване на варантите, в зависимост от реално набраната сума и при спазване на посочения приоритетен ред. До използването им по предназначение свободните средства могат временно да се държат в банкови депозити или да се инвестират в нискорискови ликвидни финансови инструменти.

Стратегията на Емитента е насочена към изграждане на портфейл от доходоносни недвижими имоти и подобряване на капиталовата структура на Групата.

При подбора на инвестиции Съветът на директорите ще се ръководи от интересите на акционерите и от максимизиране на стойността на Дружеството, като преценява очакваната доходност, свързания с нея риск и ликвидността на съответната инвестиция. При необходимост Съветът на директорите ще възлага анализ и оценка на външни консултанти и оценители.

Постъпленията няма да бъдат използвани за придобиване на активи извън обичайната стопанска дейност на Групата.

11. Разходи по емисията и прогнозна нетна стойност на постъпленията

В следващата таблица е представена информация с приблизителни разходи по настоящата емисия варанти.

Разходи	**Стойност (в евро)**
Разходи за посреднически услуги	6 000.00
Такса за потвърждение на проспект от КФН	4 090.34
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на правата	140.61
Регистрация на правата в Централен Депозитар*	688.91
Допускане на емисията права до търговия на БФБ	613.55
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права в ЦД	13.80
Такси за ISIN, CFI и FISN кодове от ЦД на варантите	140.61
Регистрация на варантите в ЦД*	688.91
Допускане на емисията варанти до търговия на БФБ	613.55
Общо	**12 990.28**

** Предвиден е максимум на таксата на ЦД за регистрация на емисията варанти, доколкото към момента на изготвяне на настоящия документ не е известен броят на лицата, които ще запишат варанти срещу притежаваните от тях права и варанти от емисията.*

Разходите ще бъдат приспаднати от общите постъпления на емисията.

При условие, че бъдат упражнени всички 1 376 562 варанти от настоящата емисия, при съотношение два варанта за записване на три нови обикновени акции и цена на упражняване от 16 евро за една нова обикновена акция, очакваните брутни постъпления по настоящата емисия ще бъдат в размер на 33 037 488 евро.

При минимално записване на настоящата емисия варанти, или 412 968 броя варанти, и при последващото им пълно упражняване, при съотношение два варанта за записване на три нови обикновени акции и цена на упражняване от 16 евро за една нова обикновена акция, очакваните брутни постъпления по настоящата емисия ще бъдат в размер на 9 911 232 евро.

11.2. Недостатъчност на очакваните постъпления

Предвид общия характер на посочените предназначения, Емитентът ще ги реализира в рамките на действително набраните средства. В случай че набраните средства не са достатъчни за реализирането на конкретни инвестиционни проекти, необходимите допълнителни средства ще бъдат осигурени от собствени средства на Групата, включително от реализация на активи и събиране на вземания, както и чрез банково или облигационно финансиране.

XII. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ЗАДЪРЖАНЕ

12.1. Споразумения за задържане (lock-up)

Към датата на настоящия проспект не са сключвани споразумения за задържане (lock-up) във връзка с настоящата емисия варанти или с базовите акции на Емитента.

XIII. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

13.1. Декларация за оборотния капитал

С подписа си на последна страница Емил Тодоров Янков, в качеството си на представляващ Емитента, декларира, че според оценката на управителния орган на Дружеството, оборотният капитал на „Тиз Инвест“ АД ще бъде достатъчен за покриване на настоящите му потребности и за посрещане на задълженията му, произтичащи от обичайната стопанска дейност, за период от най-малко 12 (дванадесет) месеца, считано от датата на настоящия проспект.

XIV. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ

14.1. Интереси, свързани с емитирането, и конфликти на интереси

Доколкото е известно на „Тиз Инвест“ АД не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията.

В настоящото Предлагане не са налице договорености между Дружеството и Мениджъра, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това Предлагане.

Изготвилите и/или отговорни за съдържанието на проспекта лица не притежават значителни участия в капитала на „Тиз Инвест“ АД, включително конфликтни такива, които да са съществени за настоящата емисия/предлагането. За никой от съставителите и/или отговорните за съдържанието на проспекта лица не е предвидено възнаграждение, обвързано с успеха на настоящото предлагане.

На Емитента не са известни потенциални или настъпили конфликти между неговите интереси и частните интереси на лицата, отговорни за изготвянето на настоящия проспект и за организацията на публичното предлагане като цяло.

XV. РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА И АКЦИОНЕРНИ ДЯЛОВЕ СЛЕД ЕМИТИРАНЕТО

15.1. Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на Емитента

В таблицата е представен разводняващият ефект върху дела на настоящите акционери, в следствие на упражняване на емисия варанти.

Разводняващ ефект върху дела на настоящите акционери от упражняване на емисия варанти	**Минимален размер**	**Максимален размер**
Общ брой обикновени акции преди емисията	1 376 562	1 376 562
Брой записани варанти	412 968	1 376 562
Съотношение на упражняване (нови акции/варант)	3:2	3:2
Брой нови обикновени акции в следствие на упражняване на варантите	619 452	2 064 843
Брой обикновени акции след упражняване на варантите	1 996 014	3 441 405
Анти-разводняване / (разводняване) на дела на съществуващите акционери (%)	**(31.03)%**	**(60.00)%**

В следствие на издаване на настоящата емисия варанти е възможно да бъде разводнен делът на съществуващите акционери, ако не упражнят полагащите им се права от варанти при увеличението на капитала. Ако акционер, притежаващ една стара акция, не упражни, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял както следва: при пълно упражняване на настоящата емисия варанти, при цена на упражняване от 16 евро за една нова акция, при минимален размер на записване делът на настоящите акционери би намалял до 68.97% (разводняване с 31.03%), а при максимален размер на записване – до 40.00% (разводняване с 60.00%).

Ако заварените акционери упражнят изцяло правото си да придобият варанти, съответстващо на дела им в капитала, и впоследствие упражнят придобитите варанти, техният акционерен дял и съответният брой права на глас остават непроменени: акционер, притежаващ 1 % от капитала преди увеличението, ще притежава 1 % и след увеличението, тъй като новите акции се записват пропорционално на участието му. При този вариант разводняване на процентното участие и на правата на глас не настъпва.

Тъй като всяка акция на Емитента дава право на един глас в Общото събрание на акционерите и Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас, броят на правата на глас е равен на броя на акциите. Съответно към 30.06.2026 г. заварените акционери притежават общо 1 376 562 права на глас (100 %). При неупражняване на правата по варантите този брой остава непроменен, но представлява 68.97 % от всички права на глас при минимален размер на записване (общо 1 996 014 гласа) и 40.00 % при максимален размер на записване (общо 3 441

405 гласа). При пълно упражняване от страна на заварените акционери делът им от правата на глас остава 100 %.

XVI. НАЛИЧНА ДОКУМЕНТАЦИЯ

16.1. Документи, достъпни за преглед

По време на срока на валидност на настоящия проспект на ЕС за последващо емитиране могат да бъдат прегледани следните документи:
а) актуалният учредителен акт и устав на Емитента;
б) всички доклади, писма и други документи, оценки и отчети, изготвени от експерт по молба на Емитента, части от които са включени или посочени в настоящия проспект.

От датата на публикуване на настоящия Проспект за първично публично предлагане на варанти до изтичането на неговата валидност на разположение на инвеститорите във варантите от настоящата емисия ще бъдат предоставени на хартиен носител за преглед в работното време на адреса за кореспонденция на Емитента, следните документи:

- Актуален устав на Емитента;
- Всички други доклади, писма и други документи, оценки и отчети, изготвени от експерт по молба на емитента, части от които са включени или посочени в проспекта на ЕС за последващо емитиране.

Горе посочените документи ще бъдат налични в електронен вид на интернет страницата на дружеството www.tezinvest.bg.

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ЕМИТЕНТА НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ВАРАНТИ, МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ И ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ДОКУМЕНТИ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА АДРЕСА ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА ПОСОЧЕН ПО-ДОЛУ:

ПРИ ПОИСКВАНЕ, ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ПРОСПЕКТА НА ТРАЕН ИЛИ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ.

ЕМИТЕНТ	**„ТИЗ ИНВЕСТ” АД**
ТИЗ ИНВЕСТ АД ИНВЕСТИРАЙТЕ ПРИ НАС	**Адрес:** гр. Пловдив 4000, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 10 **Тел.:** (+359) 889 805 915 **Лице за контакт:** Нели Кръстева-Кьосева **e-mail:** n.krasteva@mail.bg **Работно време:** от 9.30 – 17.00 ч. **Интернет адрес:** www.tezinvest.bg

Актуалният Устав на Емитента може да бъде намерен и в електронен вид на интернет страницата на Търговски регистър и регистър на

юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛ) на адрес: (www.portal.registryagency.bg);

Проспектът за първично публично предлагане на варанти ще бъде наличен в електронен вид и на интернет страниците на „КФН“ (www.fsc.bg) и „БФБ“ (www.bse-sofia.bg).

16.2. Уебсайт, на който могат да бъдат прегледани документите

Документите по т. 16.1 са достъпни в електронен вид на уебсайта на Емитента: www.tezinvest.bg.

XVII. ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

БНБ – Българска народна банка

БФБ – Българска фондова борса

ВЕИ – Възобновяеми енергийни източници

ВЗ – Валутен закон

Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формàта, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията (текст от значение за ЕИП)

ДОПК – Данъчно-осигурителен процесуален кодекс

ДР – Допълнителни разпоредби

ЕИП – Европейско икономическо пространство

ЕС – Европейски съюз

Заместник-председателя/т – заместник-председателят на Комисията за финансов
надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗМИП – Закон за мерките срещу изпирането на пари

ЗОЗ – Закон за особените залози

ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти

ИП – Инвестиционен посредник

КФН – Комисия за финансов надзор

КЕВР – Комисия за енергийно и водно регулиране

МФ – Министерство на финансите

Наредба № 2 – Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

Наредба № 8 – Наредба № 8 на КФН от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа

Наредба № 13 – Наредба № 13 на КФН от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции

Наредба № 22 – Наредба № 22 на КФН от 29.07.2005 г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 на КФН от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

Наредба № 41 – Наредба № 41 на КФН от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане

НСИ – Национален статистически институт

ОСА – Общо събрание на акционерите

Регламент (ЕС) 2017/1129 – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО (текст от значение за ЕИП)

Регламент (ЕС) № 596/2014 – Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (текст от значение за ЕИП)

СД – Съвет на директорите на „Тиз Инвест“ АД

СИДДО – Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане

СПС на варант – Справедлива пазарна стойност на варант

ТЗ – Търговски закон

ТР – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел

ЦД – Централен депозитар

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България

БФБ – Българска фондова борса АД, София

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДЕКЛАРАЦИИ

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, ЕМИЛ ТОДОРОВ ЯНКОВ, в качеството ми на изпълнителен директор и представляващ „Тиз Инвест“ АД и на съставител на Проспект за последващо емитиране във връзка първично публично предлагане на емисия 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) варанти на „Тиз Инвест“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: България, гр. Пловдив 4000, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 10 („Емитент"), на основание чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с настоящата

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

доколкото ми е известно и след като съм положил необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в настоящия Проспект за последващо емитиране във връзка първично публично предлагане на емисия 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) варанти на „Тиз Инвест“ АД, информация е вярна и пълна, като съответства на фактите и не съдържа пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл.

СЪСТАВИТЕЛ:

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

Емил Янков

ДЕКЛАРАЦИЯ

от „ТИЗ ИНВЕСТ" АД (Емитента)

по чл. 89д, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният, ЕМИЛ ТОДОРОВ ЯНКОВ, в качеството ми на Изпълнителен директор и **представляващ** Емитента „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, ЕИК 204514990,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

настоящият Проспект за последващо емитиране във връзка с публично предлагане на емисия 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) варанти на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е изготвен в съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, на Глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

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

ДЕКЛАРАТОР:

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

Емил Янков
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

от Съвета на директорите на
„ТИЗ ИНВЕСТ“ АД (Емитента)

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните, в качеството ни на членове на Съвета на директорите на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията, ЕИК 204514990, със седалище и адрес на управление: гр. Пловдив 4000, бул. „Марица“ № 154, Секция А, ет. 10, в качеството му на емитент,

ДЕКЛАРИРАМЕ, ЧЕ

доколкото ни е известно и след като сме положили необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в настоящия Проспект за последващо емитиране във връзка с първично публично предлагане на емисия 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) варанти на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД информация е вярна и пълна, като съответства на фактите и не съдържа пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл.

ДЕКЛАРАТОРИ:
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

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

Емил Янков Венцислава Алтънова Мирослав Георгиев

ДЕКЛАРАЦИЯ

от съставителя на финансовите отчети на „ТИЗ ИНВЕСТ" АД (Емитента) по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната, СИЛВИЯ ИВАЙЛОВА ЙОРДАНОВА, в качеството ми на изпълнителен директор на „Прайм Бизнес Консултинг“ АД – счетоводно предприятие, съставител на одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. и на неодитирания междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г. на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД,

ДЕКЛАРИРАМ, ЧЕ

доколкото ми е известно и след като съм положила необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверя в това, съдържащата се в настоящия Проспект за последващо емитиране във връзка с първично публично предлагане на емисия 1 376 562 (един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и два) варанти на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД информация от одитирания годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г. и от неодитирания междинен консолидиран финансов отчет към 30.06.2026 г. на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е вярна и пълна, като съответства на фактите и не съдържа пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл.

ДЕКЛАРАТОР:

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

Силвия Йорданова

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаната, **Зорница Василева Джамбазка**, в качеството си на регистриран одитор, вписана в регистъра по чл. 20 от ЗНФОИСУ 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 консолидиран финансов отчет към 31.12.2025 г. на „ТИЗ Инвест“ АД, 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,

ДЕКЛАРИРАМ, че:

доколкото ми е известно, съдържащата се финансова информация с данни от одитирания консолидиран финансов отчет за 2025 г. в ПРОСПЕКТ ЗА ПОСЛЕДВАЩО ЕМИТИРАНЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ВАРАНТИ на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД е вярно възпроизведена от одитирания от мен финансов отчет и не е подвеждаща.

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

ДЕКЛАРАТОР:

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

/ Зорница Василева Джамбазка

/Марий Георгиев Апостолов/