

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА “ТИЗ ИНВЕСТ ” АД
ЗА ПЪРВОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025г.**

Този отчет е изготвен съгласно чл.39 от Закона за счетоводството. При изготвяне на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на дружеството.

Отчетът за управлението да се разглежда в едно с финансовия отчет на дружеството към 31.03.2025 г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

Дружеството е с вписан капитал 50 000 лв. разпределен в 5 000 акции с номинална стойност 10 лв.

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

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

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

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

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

През Август 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 176 362 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка. Капиталът се увеличава с 1 764 хил. лв. От 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв.

Представителство и управление:

Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите в състав:

Емил Тодоров Янков
Венцислава Благоева Алтънова
Мирослав Росенов Георгиев

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Емил Янков.

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

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

През периода 01.01.2025г – 31.03.2025 г. членовете на Съвета на директорите не са придобивали акции.

През отчетния период членовете на съвета на директорите :

- са получавали възнаграждения в качеството на членове на СД

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

II.ХАРАКТЕРИСТИКА НА ДЕЙНОСТТА

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

През отчетния период приходите са от извършени услуги, наеми и лихви по предоставени заеми.

На 20.08.2020г. дружеството емитира облигационен заем в размер на 4 500 000 евро, с 4500 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поимени, обезпечени акции с номинална стойност 1000 евро всяка. Средствата от емисията са предоставени под формата на депозит към компанията майка Сиенит Инвест АД при фиксираната лихва от 6,5%, която е по-висока в сравнение с лихвата по облигационната емисия от 4,5%, т.е. входящия лихвен паричен поток ще е по-голям от изходящия и по-този начин Емитента ще реализира от надбавката икономическа полза под формата на допълнителен нетен лихвен приход.

На 21.09.2023 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100027239. Общия размер на заема е 1 000 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 5,00 % /пет процента/, но не по-малко от 7,00 % /седем процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.

На 28.12.2023 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 4,00 % /четири процента/, но не по-малко от 6,00 % /шест процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.

На 20.05.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

През м. Юли 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 2 125 000 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 212 500 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 250 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100046239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

През м. Август 2024г съвета на директорите взема решение капиталът да се увеличи с 1 763 620.00 лв. Капиталът се увеличава чрез издаване на 176 362 броя нови обикновени, поименни, налични акции с право на глас с номинална стойност 10 лева всяка след превръщане /конвертиране/ на 1 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, обезпечени, лихвоносни, конвертируеми корпоративни облигации с ISN код BG2100027239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 26.11.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общия размер на заема е 7 000 000 лева. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7,00% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

На 09.01.2025 на дружеството е отпуснат кредит на стойност 5 500 000.00 евро с падеж 31.07.2026 г. По него дружеството дължи лихвени плащания всеки месец при лихвен процент 18.00%.

Към 31.03.2025 г. ТИЗ Инвест АД има придобити облигации на стойност 4 829 хил. лв.

III. СТРАТЕГИИ И ЦЕЛИ:

Стратегия за пазарно развитие:

Емитента планира да извършва лихвените плащания по настоящата Облигационна емисия с приходите от лихви по предоставените, като депозит, средства на „Сиенит Инвест” АД – фиксираната лихва от 6,5% по него е по-висока в сравнение с лихвата по облигационната емисия, т.е. входящия паричен поток ще е по-голям от изходящия за обслужване на лихвените разходи по емисията и отделно Емитента ще реализира от надбавката и допълнителен нетен лихвен приход. Лихвените плащания от „Сиенит Инвест” АД са също на всеки 3 месеца, както дължимите лихвени плащания от Емитента по Облигационната емисия.

По отношение на плащането на главницата ще се използват средствата от продажбите на самостоятелните обекти в ипотекирания в полза на довереника на облигационерите недвижим имот (обезпечение по настоящата Емисия), както е предвидено в Предложението за записване на Облигациите (следва да се има предвид, че в случай на частично предсрочно погасяване на емисията от страна на Емитента, то същият ще има право на частично сваляне на ипотека върху самостоятелните обекти, предмет на обезпечението, като се спазва изискването обезпечението да бъде равно във всеки един момент на минимум 110% от остатъчната главница по емисията.

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

☐ ☐ Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;

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

☐ индустриални сгради и складове;

☐ административни центрове;

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

IV. РИСКОВЕ

Систематични или „Общи” рискове

Систематичните рискове са тези, които действат извън емитента и оказват ключово влияние върху дейността и състоянието му. Те са свързани със състоянието на макроикономическата среда, политическата стабилност и процеси, регионалното развитие и др. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях.

COVID-19 риск с оглед на текущата обстановка и разпространението на COVID19, всички държави предприеха противоепидемични мерски и извънредни мерси с цел по- бързо справяне със ситуацията. Породената обстановка неимуверно води до затруднения в развитието на бизнеса в световен мащаб. Създалата се ситуация има неприятно влияние върху дейността на Дружеството. Ръководството на ТИЗ Инвест АД определя текущата ситуация като некоригиращо събитие. Ситуацията в страната, а и в световен мащаб е изключително променлива и ръководството не е в състояние да определи отрицателното влияние върху бизнеса. Ръководство на дружеството продължава да наблюдава развитието на COVID-19 и последващите му отражения и е готово да предприеме нужните мерки за да намали неблагоприятното влияние върху дружеството.

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и в частност върху възвращаемостта на инвестициите. Независимо от членството ни в ЕС, политическите процеси в страната не благоприятстват инвестициите и създават непредсказуема бизнес среда.

Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които ТИЗ Инвест АД има пряк контрол. В зависимост от пораждащите ги фактори несистематичните рискове се разделят на секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло и общофирмен риск, който обединява бизнес риска и финансовия риск.

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на недвижими имоти, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за ТИЗ Инвест АД е в следните направления: продажба и отдаване под наем на притежаваните недвижими имоти;

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случай, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост.

Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

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

Към 31 Март 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 Март 2025	Краткосрочни До 1 година	Дългосрочни	
		От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	308	15 664	-
Търговски задължения	1 890	10 757	-
Задължения към свързани лица	2 044		
Задължения към персонала	8	-	-
	4 250	26 421	-

Валутен риск - По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро, не излагат Дружеството на валутен риск, тъй като курсът на българският лев е фиксиран към еврото.

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

Дружеството редовно следи за изпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Съгласно МСФО 9 Дружеството обезценява всичките си вземания по опростен метод на изчисляване на обезценка като признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

Лихвен риск - Към 31.03.2025 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти

V. ДРУГИ

Съветът на директорите декларира, че:

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет.
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет.
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет.
- Няма реализирани загуби от задължения свързани с продажби и покупки, като всички вземания и задължения са текущи.
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице иски или тежести върху имуществото.
- Всички задължения и вземания са оповестени в приложението към годишния счетоводен отчет и са текущи.
- Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване, не са настъпили.
- Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност

VI. Допълнителна информация съгласно изискванията на ЗППЦК

- Приходите на дружеството са: 45 хил. лв. приходи от продажби, 25 хил. лв. други приходи, 298 хил. лв. приходи от лихви по предоставени заеми, 31 хил. лв. приходи от операции с финансови активи, 587 хил. лв. приходи от последващи оценки на финансови активи

- Към 31.03.2025 г. няма сделки, които се водят извънбалансово

- Дружеството притежава дялове от:

ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД – 100%

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 100%

БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕООД – 100%

СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 100%

- С решение №275 – Е / 29.04.2021 от КФН, дружеството има емисия в размер на 4 500 000 евро, разпределени в 4 500 облигации с номинална стойност на една облигация 1 000 евро с ISN код BG2100008205, издадена от ТИЗ Инвест АД, съгласно решение на извънредното общо събрание на акционерите на дружеството от 07.08.2020 г.

- На 14.05.2021г, ТИЗ Инвест АД сключва договор с Българска фондова борса АД за търговия с облигации на Основен пазар

- На 21.09.2023 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100027239. Общия размер на заема е 1 000 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 5,00 % /пет процента/, но не по-малко от 7,00 % /седем процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.

- На 28.12.2023 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 4,00 % /четири процента/, но не по-малко от 6,00 % /шест процента/ при конвенция Actual/365L, ISMA – Year. Емисията е конвертируема. Конверсионната цена е в размер на 11.50 лв. Конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 170 бр. акции за 1 облигация.- Няма разпределени дивиденди през текущия период.

На 20.05.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

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

През Август 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 176 362 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка. Капиталът се увеличава с 1 764 хил. лв. От 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв.

На 26.11.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100051247. Общия размер на заема е 7 000 000 лева. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като купона се изчислява при фиксиран лихвен процент в размер на 7,00% (седем процента) годишно върху непогасената част от главницата, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year);

На 09.01.2025 на дружеството е отпуснат кредит на стойност 5 500 000.00 евро с падеж 31.07.2026 г. По него дружеството дължи лихвени плащания всеки месец при лихвен процент 18.00%.

Към 31.03.2025 г. ТИЗ Инвест АД има придобити облигации на стойност 4 829 хил. лв.

- Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и няма затруднения при обслужване на задълженията си.
- Ръководството на дружеството има формулирани намерения за 2025 и следващите години, а именно да бъдат продадени и/или отдадени под наем всички самостоятелни обекти в притежаваната бизнес сграда.
- През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление в дружеството, както и в управителния орган.
- През отчетния период са изплащани възнаграждения на ръководството.
- На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял от капитала от настоящите собственици.
- Няма заведени съдебни дела от и срещу дружеството.
- Нефинансова декларация по чл.41 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на индивидуална основа, съответно по чл.51 от Закона за счетоводството – за финансови отчети на консолидирана основа, когато е приложимо.
- Друга информация по преценка на дружеството - неприложимо

VII. Важни събития настъпили след датата на съставяне на годишния финансов отчет:

Няма събития, случили се след датата на отчета за финансовото състояние, които да имат материален ефект върху финансовите отчети и да изискват оповестяване.

Изп. Директор:.....

/Емил Янков/