

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

към 31.12.2024 г.

на
ТИЗ ИНВЕСТ АД

Дружество: "ТИЗ ИНВЕСТ" АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 към 31 Декември 2024 година

	Бележки	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Приходи от продажби	4.1	180	180
Други приходи	4.2	300	80
Разходи за материали	5	(90)	(93)
Разходи за външни услуги	6	(347)	(96)
Разходи за амортизация		(125)	(126)
Разходи за възнаграждения	7	(35)	-
Разходи за осигуровки	7	(2)	-
Балансова стойност на продадените активи	8	(23)	-
Други разходи	9	(473)	(49)
Финансови приходи	10	1 898	562
Финансови разходи	10	(819)	(222)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата		464	236
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата			(24)
Печалба/(загуба) за периода	11	464	212
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		464	212
Доход на акция		0.34 лв	0.21 лв

Изпълнителен директор
 /Емил Янков/
 Дата: 31.03.2025 г.

EMIL
 TODOROV
 V
 YANKOV

Digitally signed
 by EMIL
 TODOROV
 YANKOV
 Date: 2025.03.31
 11:44:32 +03'00'

Съставител:
 /Йордан Здравчев/
 Yordan
 Nikolaev
 Zdravchev

Digitally signed by
 Yordan Nikolaev
 Zdravchev
 Date: 2025.03.31
 11:26:07 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2025 г.
 Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

Отчетът за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 38

Zahari
 Ivanov
 Popchev

Digitally signed
 by Zahari Ivanov
 Popchev
 Date: 2025.03.31
 14:57:09 +02'00'

	Бележки	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Дълготрайни материални активи	12	3	3 971
Инвестиционни имоти	13	5 784	
Предоставени заеми на свързани предприятия	24	1 320	2 945
Предоставени дългосрочни заеми			
Облигационен заем	14	6 606	
Дългосрочни финансови активи	15	6 899	
Дългосрочни вземания свързани предприятия			
Общо		20 612	6 916
Нетекущи активи, държани за продажба			
Текущи активи			
Материални запаси	16	11	996
Търговски и други вземания	17	3 874	5873
Краткосрочни вземания от свързани лица	24	10 245	8581
Парични средства	18	10	18
Общо		14 140	15 468
ОБЩО АКТИВИ		34 752	22 384
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен (акционерен) капитал	19	13 766	9 877
Резерви	20	586	
Неразпределена печалба	21	384	172
Текуща печалба/(загуба)	21	464	212
Общо		15 200	10 261
Пасиви			
Нетекущи задължения			
Облигационен заем	22	15 664	8 205
Общо		15 664	8 205
Текущи задължения			
Краткосрочна част по облигационен заем	22	106	71
Търговски и други задължения	23	1 795	36
Задължения към свързани лица	24	1 983	3 811
Задължения към персонала	25	4	
Общо		3 888	3 918
ОБЩО ПАСИВИ		19 552	12 123
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		34 752	22 384

Изпълнителен директор:
 /Емил Янков/
 Дата: 31.03.2025 г.

EMIL TODOROV YANKOV
 Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
 Date: 2025.03.31 11:45:11 +03'00'

Съставител:
 /Йордан Здравчев/
 Yordan Nikolaev Zdravchev
 Digitally signed by Yordan Nikolaev Zdravchev
 Date: 2025.03.31 11:26:36 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2025 г.
 Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 38

Zahari Ivanov Popchev
 Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev
 Date: 2025.03.31 14:57:35 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 31 Декември 2024 година

	31.12.2024	31.12.2023
	BGN'000	BGN'000
А. Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 629	346
Плащания на доставчици	(1 217)	(280)
Плащания, свързани с възнаграждения	(27)	
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	38	(264)
Платени корпоративни данъци върху печалбата	(34)	(13)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	5 871	(9)
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	6 260	(220)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи		-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	35	
Предоставени заеми	(28 364)	
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	8 741	
Получени лихви по предоставени заеми		707
Други постъпления /плащания от инвестиционна дейност	(15 057)	(4 699)
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	(34 645)	(3 992)
В. Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления/плащания на заеми и лихви	35 530	4 401
Платени заеми	(6 606)	
Платени задължения по лизингови договори		
Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение	(574)	(171)
Други постъпления /плащания от финансова дейност	27	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	28 377	4 227
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	(8)	15
Д. Парични средства в началото на периода	18	3
Е. Парични средства в края на периода	10	18

Изпълнителен директор

/Емил Янков/

Дата: 31.03.2025 г.

Digitally signed by EMIL TODOROV YANKOV
Date: 2025.03.31 11:45:39 +03'00'

Съставител:

/Йордан Здравчев/

Yordan Nikolaev Zdravchev

Digitally signed by Yordan Nikolaev Zdravchev
Date: 2025.03.31 11:27:02 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2025 г.

Регистриран одитор с рег.Н: 0702: Захари Попчев

Zahari Ivanov Popchev

Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev

Date: 2025.03.31 14:58:08 +02'00'

Отчетът за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 38

Дружество: "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 Декември 2024 година

	Бележки	Основен капитал BGN'000	Резерви BGN'000	Неразпределена печалба BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 01 януари 2023		9 877		172	10 049
Печалба/(загуба) за периода	10			212	212
Салдо на 31 декември 2023		9 877	-	384	10 261
Салдо на 01 януари 2024		9 877		384	10 261
Печалба/(загуба) за периода	10.14			464	464
Емитиране на акции		3 889	586		4 475
Салдо на 31 декември 2024		13 766	586	848	15 200

Изпълнителен директор:
/Емил Янков/
EMIL TODOROV YANKO
Digitally signed by EMIL TODOROV YANKO
Date: 2025.03.31 11:46:07 +03'00'

Дата: 31.03.2025

Съставител:
/Йордан Здравчев /
Yordan Nikolaev Zdravchev
Digitally signed by Yordan Nikolaev Zdravchev
Date: 2025.03.31 11:27:59 +03'00'

Заверил съгласно одиторски доклад от 31.03.2025 г.
Регистриран одитор с рег.N: 0702: Захари Попчев

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 38

Zahari Ivanov Popchev
Digitally signed by Zahari Ivanov Popchev
Date: 2025.03.31 14:58:29 +02'00'

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

1. Информация за дружеството

1.1 Правен статут

„ТИЗ Инвест” АД е акционерно дружество, регистрирано в Пловдивски окръжен съд.

Седалището, адресът на управление и адресът за кореспонденция са: гр.Пловдив, бул.Марица 154, секция А, ет. 9

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове в чужбина.

1.2 Собственост и управление

На 6.07.2020г. в търговския регистър е вписан нов акционер и дружеството е преобразувано от еднолично акционерно дружество в акционерно дружество с акционери: Сиенит инвест АД, притежаващо 99,49% от капитала и Сиенит строителна група АД с 0,51% от капитала на дружеството. Акционерният капитал е увеличен на 9 877 хил.лв. с непарична вноска.

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

От 08.12.2023 дружеството не е част от групата на Сиенит 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

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

	31.12.2024	31.12.2023
Акционерен/Дружествен капитал	13 765 620	9 877 000
Брой акции/дялове (номинал 10 лев)	1 376 562	987 700
Общ брой на регистрираните акционери	15	2
в т.ч. юридически лица	15	2
физически лица		

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Брой акции/дялове, притежавани от юридически лица	100%	100%
<i>% на участие на юридически лица</i>		

Акционерни, притежаващи акции над 50% към 31.12.2024г.	Брой акции/Дялове	% от капитала
Пълдин Холдинг АД	725 160	52,68%

Дружеството е с едностепенна система на управление и се управлява от:

Съвет на директори:

Емил Тодоров Янков,
Мирослав Росенов Георгиев,
Венцислава Благоева Алтънова,

Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, заедно и поотделно:

Емил Тодоров Янков.

1.3 Предмет на дейност

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.

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1 Общи положения

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните Стандарти за Финансово Отчитане (МСФО), приети от Борда по Международни Счетоводни Стандарти (БМСС), и разясненията, публикувани от Комитета за разяснения на МСФО към БМСС.

Към 31 Декември 2024 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се издават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

С влизането в сила на новите стандарти, посочени по-долу, ръководството се е съобразило със прилагането на отменените стандарти и е извършило преизчисления, които ще бъдат оповестени по-долу.

Следните изменения към съществуващи стандарти и нови разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Дружеството е приложило за първи път определени стандарти, които влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. Дружеството не е приложило по-рано други стандарт или изменения на стандарти, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

(а) Изменени стандарти в сила от 01.01.2021 г., приети за приложение в ЕС

Изменения на МСФО 4 — *Застрахователни договори* – Удължаване на срока на прилагане на временното освобождаване от МСФО 9

Изменението на МСФО 4 *Застрахователни договори* с название „Удължаване на прилагане на временното освобождаване от МСФО 9“ е прието за приложение на ЕС съгласно Регламент (ЕС) № 2020/2097 от 15 декември 2020.

Целта на изменението на МСФО 4 е да се преодолеят временните счетоводни последици от различните дати на влизане в сила на МСФО 9 *Финансови инструменти* и престоия МСФО 17 *Застрахователни договори*.

Това изменение на МСФО 4 не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 — Реформа на базовите лихвени проценти – фаза 2

На 27.08.2020 г. СМСС публикува изменения на пет стандарта с название „*Реформа на базовите лихвени проценти – фаза 2 – изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16*“. Изменението е прието за приложение в ЕС съгласно Регламент (ЕС) 2021/25 от 13.01.2021 г.

Измененията на петте стандарта имат за цел да бъдат взети под внимание последиците за финансово отчитане, породени от фактическата замяна на съществуващи базови лихвени проценти с алтернативни референтни лихвени проценти. Тези изменения предвиждат специфично счетоводно третиране, чрез което породените от замяната на базовия лихвен процент промени в стойността на финансовите инструменти или лизинговите договори да бъдат разпределени във времето, за да се избегне внезапното отражение върху печелбата или загубата, и чрез което да се предотврати ненужното прекратяване на хеджиращи взаимоотношения вследствие на замяната на базовия лихвен процент.

Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не прилага счетоводно отчитане на хеджирането.

(б) Нови стандарти и изменени стандарти, които влизат в сила от по-късна дата

Изменение на МСФО 3 — Препратка към Концептуалната рамка

С изменението на МСФО 3 *Бизнес комбинации* е променена препратката към Концептуалната рамка за финансово отчитане от 2018 г. (вместо към Общите положения за изготвянето и представянето на финансови отчети), без да се променят съществено изискванията в стандарта. Изменението на МСФО 3 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане, ако предприятието също прилага останалите препратки към Концептуалната рамка, публикувани заедно с новата версия на рамката. Изменението все още не е прието за приложение в ЕС.

Изменение на МСС 16 — Постъпления преди предвидената употреба

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

С изменението на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения* се забранява да се приспадат от цената на придобиване на даден имот, машини или съоръжение нетните парични постъпления от продажбата на произведените единици до привеждане на актива до местоположението и състоянието, необходимо, за да може да функционира по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива единици и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата. Изменението на МСС 16 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане. Изменението все още не е прието за приложение в ЕС.

Изменение на МСС 37 — Обременяващи договори - Разходи за изпълнение на договор

С изменението на МСС 37 *Провизии, условни пасиви и условни активи* се уточнява, че „разходите (цената) за изпълнение” на договор включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договора, могат да бъдат допълнителни разходи за изпълнението на този договор (например разходи на пряк труд, материали) или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договора (например разпределение на разходи за амортизация на актив от имоти, машини и съоръжения, използван за изпълнение на договора).

Изменението на МСС 37 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане. Изменението все още не е прието за приложение в ЕС.

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018—2020 г.

С тези поредни годишни подобрения се внасят изменения в следните стандарти:

МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане

- С изменението се позволява на дъщерно дружество, което прилага пар. Г 16 (а) от МСФО 1, да оцени кумулативните курсови разлики от преизчисляване, като използва сумите, отчетени от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

МСФО 9 Финансови инструменти - С изменението се пояснява кои такси да включва предприятието, когато прилага критерия „10%” в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценката за отписване на финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието (заемополучателя) и заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя от името на другия.

МСФО 16 Лизинг — Направено е изменение на Пример за илюстрация 13, придружаващ МСФО 16, като е премахнат от примера текстът за възстановяване на подобрения на лизинговия имот от лизингодателя, за да не се получи евентуално объркване по отношение на третирането на стимулите по лизинга, които могат да възникнат поради начина на илюстриране на стимулите по лизинга в този пример.

МСС 41 Земеделие - С изменението се премахва изискването в пар. 22 на МСС 41 предприятията да изключват данъчните парични потоци при оценяването на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки техниката на настоящата стойност. Така се постига последователно третиране както в МСФО 13 *Оценяване по справедлива стойност*.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Измененията на посочените стандарти следва да се прилагат за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г., като се разрешава по-ранно прилагане. Тези изменения все още не са приети за приложение в ЕС.

Изменение на МСС 1 - Класификация на пасиви като текущи или нетекущи

Изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети има за цел да поощри последователността при прилагане на изискванията, като дава възможност на предприятията да определят дали в отчета за финансовото състояние получените заеми други пасиви с несигурна дата на уреждане трябва да бъдат класифицирани като текущи (изискуеми или евентуално изискуеми в рамките на една година) или нетекущи. Изменението на МСС 1 следва да се прилага за годишни отчетни периоди с начало на или след 01.01.2022 г. (променена дата, както е посочено по-долу). То все още не е прието за приложение в ЕС.

**Изменение на МСС 1 - Класификация на пасивите като текущи или нетекущи
отсрочване на датата на влизане в сила**

С изменението на МСС 1 Представяне на финансови отчети се отсрочва датата на влизане в сила на изменението на стандарта относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи с една година, така че предприятията ще трябва да прилагат изменението за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. . Изменението влиза в сила веднага. То все още не е прието за приложение в ЕС.

МСФО 17 Застрахователни договори

МСФО 17 *Застрахователни договори* е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*. Новият стандарт изисква застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява по-унифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2021 г. (променена дата, както е посочено по - долу), като е разрешено по-ранно прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, МСФО 9 Финансови * инструменти. МСФО 17 все още не е приет за приложение в ЕС

МСФО 7 не е приложим за дейността на Дружеството.

Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори

СМСС публикува изменение на МСФО 17, за да отговори на опасенията предизвикателствата във връзка с прилагането на стандарта, които бяха установени след публикуването му през 2017 г. С изменението на МСФО 17 се отсрочва датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години - за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г. Също така се въвеждат редица други промени в МСФО 17.

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., като е разрешено по-ранно прилагане. Изменението на МСФО 17 все още не е прието за приложение в ЕС.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Изменения на МСФО 10 и МСС 28 — Продажба или апорт на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие.

Изменението на МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети* и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия* бе публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. с ново изменение СМСС отсрочи за неопределена дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятията да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата. Измененията не са приети за приложение в ЕС.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

Към датата на този индивидуален финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Дружеството ще анализира и оцени ефекта от измененията върху бъдещите финансови отчети.

Ръководството на дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност и са приети официално за приложение от Европейския съюз към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет. Освен това ръководството на дружеството е направило преглед на влезлите в сила от 1 януари 2020 г. промени в съществуващите счетоводните стандарти и не счита, че те налагат значими промени по отношение на прилаганата през текущата година счетоводна политика.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на финансовия отчет, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2023 и за 2024 години са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

2.2 Сравнителни данни

Сравнителната информация, която Дружеството представя в този междинен финансов отчет по отношение на Отчета за финансовото състояние и Отчета за собствения капитал е годишния финансов отчет за 2023 г., а що се отнася до Отчета за всеобхватния доход и отчета за паричните потоци – предходен период е 31.12.2023 г.

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет, сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Такива рекласификации се налагат с цел да се постигне по-добра

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

съпоставимост с данните за текущата година. Данните, посочени във финансовите отчети за 2023 и към 31.12.2024 година са сравними и разбираеми. Същите са обект на оповестяване в пояснителните приложения към настоящия финансов отчет.

Към 31 Декември 2024 г. всички факти и събития, които да налагат промени в представянето и класификацията на статии от финансовия отчет са оповестени или отчетени в Междинния финансов отчет.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута и валутата на представяне на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано.

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводство и изготвя годишен финансов отчет в националната парична единица на България - Български лев (BGN), която от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лев.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.4 Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Съгласно нашия анализ, считаме, че не са констатирани нарушения на принципа за действащо предприятие. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управлението на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране на дружеството.

Във връзка с нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на войната Русия - Украйна, не е имало сериозни последици върху дейността на дружеството. Поради непредсказуемата динамика на войната Русия - Украйна, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията и войната. Към настоящия момент нямаме съкращаване на дейността и няма индикации за нарушение на счетоводния принцип за действащо предприятие.

2.5 Счетоводни преценки

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети, изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета, респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет. Счетоводната политика е

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

прилагана систематично и е съпоставима с тази, прилагана през предходната година с изключение на промените настъпили от прилагането на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“, МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСФО 16 „Лизинги“.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1 Признаване на приходи и разходи

Дружеството е избрало да представи всички статии на приходи и разходи, признати през периода в единен Отчет за всеобхватния доход. В Отчета за всеобхватния доход за периода дружеството класифицира разходите си според същността им.

Приходите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

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

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

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

Отчитането на приходите е съобразено с промяната на Счетоводната политика в съответствие с изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ и сравнението с 2023г. е посочено в т.4 „Приходи“ от настоящото оповестяване към Финансов отчет към 31.12.2024 г.

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи по заеми и финансов лизинг, банкови такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции.

Разходите за бъдещи периоди (предплатени разходи) се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия лихвен процент.

3.2 Разходи по заеми

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Отговарящ на условията актив е актив, който изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба.

Останалите разходи по заеми се признават като разход за периода в който са възникнали, в отчета за доходите чрез използване на метода на ефективния лихвен процент.

3.3 Данъчно облагане

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Съгласно българското данъчно законодателство Дружеството дължи данък върху печалбата, в размер на 10%.

Разходът за данък представлява сумата от текущите и отсрочените данъци.

Отсрочените данъци се осчетоводяват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет като се ползва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка операция или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

3.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Придобит от дружеството материален актив се признава в групата на имоти, машини, съоръжения и оборудване, когато се очаква той да бъде използван в дейността на дружеството (в процеса на производство, за предоставянето на други услуги или за административни цели) за период по-дълъг от една година.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот те се отчитат отделно.

Дружеството е определило стойностен праг в сила от 700.00 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиките на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им. Тази промяна се третира като промяна в счетоводната преценка и следователно активи с цена на придобиване под този праг, закупени в предходни периоди продължават да се третират като дълготрайни активи.

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, като тогава превишението се включва като разход в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването, с изключение на земите, е моделът на цената на придобиване по МСС 16, т.е. имотите, машините, съоръженията и оборудването са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва "линеен метод" на амортизация на имотите, машините, съоръженията и оборудването (дълготрайните материални активи). Амортизирането на активите започва от датата на въвеждането им в експлоатация */от началото на следващия месец, в който са въведени в експлоатация/*. Амортизация не се начислява за земи, напълно амортизирани активи и активи в процес на придобиване.

Амортизацията на имотите, машините, съоръженията и оборудването се начислява за срока на очаквания им полезен живот по линейния метод. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Определеният срок на годност на дълготрайните активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Към 31.12.2024 г. дружеството притежава следните имоти: част от офис сграда, чиято отчетна стойност възлиза на 4 469 хил. лв. и земи с отчетна стойност 1 315 хил. лв.

Последващи разходи

Разходите за ремонт и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от преносната стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Други последващи разходи се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива и когато стойността му може да бъде надеждно оценена.

Обезценка на активи

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в Отчета за всеобхватния доход.

Когато загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка на актива в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход веднага, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка е за сметка на преоценъчния резерв.

3.5 Инвестиционни имоти

През отчетния период дружеството е рекласифицирало ДМА и продукция в инвестиционни имоти на стойност 5 784 хил. лв.

3.6 Нематериални активи

Нематериалните активи придобити от дружеството и имащи ограничен срок на използване, се отчитат по модел “цена на придобиване”, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Цената на придобиване представлява справедливата стойност на съответния актив към датата на придобиване и тя включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав са включени софтуер, лицензи и патенти.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи. Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовата стойност би могла да надвишава възстановимата им стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за доходите.

Към 31.12.2024 г. дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

3.7 Инвестиции

Съгласно счетоводната политика на дружеството инвестициите в други дружества се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуалната загуба от обезценка. Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка към края на всеки отчетен период. При установяване на условия за обезценка се определя нейния размер и същата се отразява в Отчета за всеобхватния доход.

3.7.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството класифицира като инвестиции в дъщерни предприятия притежаваните от него акции и дялове в други дружества, над които упражнява контрол. Приема се, че е налице контрол, когато дружеството:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

- притежава пряко или косвено чрез дъщерни предприятия, повече от половината от правата на глас в дадено предприятие;
- притежава половината или по-малко от половината права на глас в предприятие и :
 - притежава власт над повече от половината права на глас по силата на споразумение с други инвеститори;
 - притежава властта да управлява финансовата и оперативната политика на предприятието по силата на устав или споразумение;
 - притежава властта да назначава или освобождава мнозинството от членовете на Съвета на директорите или еквивалентен ръководен орган и контролът над предприятието е чрез този съвет или орган; или
 - притежава властта да подава мнозинството от гласовете на заседания на Съвета на директорите или еквивалентен ръководен орган и контролът над предприятието е чрез този съвет или орган.

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в дъщерни дружества се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценки. Когато акциите на дъщерни дружества не се търгуват на фондови борси или продажбите са силно ограничени се прилагат алтернативни оценъчни методи за надеждно определяне на справедливата им стойност.

Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции подлежат на преглед за обезценка към края на всеки отчетен период. При установяване на условия за обезценка и се определи нейния размер, същата се отразява в отчета за доходите към “други доходи и загуби”.

Инвестициите в дъщерни дружества се отписват, когато настъпят правните основания за това.

Към 31.12.2024 г. дружеството отчита инвестиции в дъщерни предприятия:

Интерпорто България ЕООД – 100% дялове

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 100% дялове

БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД - 100% дялове

СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД - 100% дялове

3.7.2 Инвестиции в асоциирани предприятия

Инвестициите в акции и дялове от капиталите на дружества, в които Дружеството има значително влияние се класифицират като инвестиции в асоциирани предприятия.

Значително влияние е правото на участие при вземането на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на предприятието, в което е инвестирано, но не е контрол или съвместен контрол върху тази политика. Приема се, че значително влияние е налице, когато дружеството притежава пряко или косвено (чрез дъщерни предприятия) 20 % или повече от гласовете в предприятието, в което е инвестирано, освен когато съществуват доказателства за обратното.

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в асоциирани дружества, се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценки. Аналогично и тези капиталови инструменти в повечето случаи не се търгуват на фондови борси или продажбите на акции на фондови пазари са минимални по размер, което обстоятелство затруднява надеждното определяне на справедливите им стойности на база на алтернативни оценъчни методи. Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка към края на всеки

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

отчетен период. При установяване на условия за обезценка и определяне на нейния размер, същата се отразява в отчета за всеобхватния доход за периода.

При покупка и продажба на инвестиции в асоциирани дружества се прилага “дата на търгуване” (дата на сключване на сделката). Инвестициите в асоциирани дружества се отписват, когато настъпят правните основания за това.

Към 31.12.2024 г. дружеството не отчита инвестиции в асоциирани предприятия.

3.8 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойностна оценка от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до определеното им местоположение и подготовката им за употреба. Нетната реализируема стойност е очакваната продажна цена в нормална бизнес среда, намалена с очакваните разходи за довършителни дейности и разходите по продажбата. Тя се определя на база проучвания на пазара и експертна оценка.

Себестойността на готовата продукция (на извършените услуги) се формира от преките разходи за материали, труд и осигуровки, външни услуги, променливи и постоянни общопроизводствени разходи и други. Разпределението на променливите общопроизводствени разходи в себестойността на продукцията (услугите) се извършва на база прекия труд в отделните видове изделия (услуги). Постоянните общопроизводствени разходи се разпределят на рационална и постоянна основа.

Оценката на материалните запаси при тяхното изписване се извършва по средно-претеглена цена.

3.9 Активи, държани за продажба

Нетекущите активи (или групи за отписване, включващи активи и пасиви), които се очаква да бъдат възстановени по-скоро основно чрез продажба, отколкото чрез използване, се класифицират като държани за продажба.

При първоначалната класификация като активи, държани за продажба, нетекущите активи се признават по по-ниската от преносната стойност и справедливата стойност, без разходите по продажбата.

Когато се очаква продажбата да бъде реализирана след повече от една година, дружеството оценява разходите за продажбата по тяхната настояща стойност. Всяко увеличение в настоящата стойност на разходите за продажбата, което възниква в резултат на изтичането на времето, се представя в печалбата или загубата като финансови разходи.

3.10 Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се класифицират, оценяват и отписват, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти”.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване., съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти” Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи и пасиви се оценяват по справедлива стойност плюс /за финансови активи/, минус /за финансови пасиви/ всички преки разходи по сделката, с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

3.10.1 Вземания

Вземанията са финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като търговски и други вземания и парични средства.

Търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания се оценяват по амортизирана стойност, намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания се амортизират съгласно счетоводната политика.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е по-малък от 3 месеца. Отчета за паричните потоци за периода е изготвен по прекия метод, съгласно изискванията на МСС 7.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- плащанията за лихви по получени заеми се включват в паричните потоци от финансова дейност;
- паричните потоци, свързани с получени кредити (главници), се включват като парични потоци използвани за финансова дейност;
- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като “други постъпления (плащания)”, нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

Преобладаващата част от разплащанията се извършват чрез свързани лица, а разчетите със свързаните лица се прихващат, което следва да се вземе предвид при анализирането на отчета за паричните потоци на Дружеството.

Обезценка на финансови активи

Към датата на изготвяне на индивидуалните финансови отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

Загубата от обезценка на вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между балансовата стойност и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци. Загубата от обезценка се признава в Отчета за всеобхватния доход. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

за вземанията от контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третират като трудно събираеми и се обезценяват наполовина, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

3.10.2 Финансови пасиви по амортизирана стойност

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения са отразени по номинална стойност. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизирана стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Лихвени заеми

Първоначално лихвените заеми се оценяват по справедливата стойност на получените финансови средства, а впоследствие по амортизирана стойност чрез използването на ефективен лихвен процент, който поради естеството на договорите съвпада с договорения лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в Отчета за всеобхватния доход като “финансови приходи/разходи нетно” през периода на амортизация, с изключение на разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един актив и се капитализират в себестойността на този актив.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, с изключение на облигационите заеми.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

На 14.08.2020 г. Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG2100008205. Общия размер на заема е 4 500 000 EUR. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 3 месеца, като купона се изчислява при фиксиран годишен лихвен процент 4,5% при конвенция Actual/365L.

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 6M 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 6M 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.

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);

3.11 Лизинг

3.11.1 Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

3.11.2 Оперативен лизинг

Разходите за наети активи по договори за оперативен лизинг се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Сумарната изгода от получените стимули се признава като намаление на разходите за наем за периода на лизинговия договор на линейна база.

Приходите, реализирани от отдадени по договори за оперативен лизинг активи се признават в печалбата или загубата на линейна база за срока на договора. Първоначалните разходи, пряко свързани със сключването на лизинговия договор, се капитализират в стойността на актива и се признават като разход на линейна база за срока на лизинговия договор.

3.11.3 Продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив и обратното наемане на същия актив. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор и от същността на сделката.

Ако резултатът от обратния лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. Всяко превишение на прихода от продажбата над балансовата стойност не се признава незабавно като доход във финансовите отчети на продавача лизингополучател. Вместо това то се разсрочва и амортизира през целия срок на лизинговия договор.

Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. По тази причина превишението на прихода от продажбата над балансовата стойност не се разглежда като доход. Това превишение се разсрочва и амортизира през целия срок на лизинговия договор.

Ако съгласно условията на договора за финансов лизинг няма промяна в правата за използване на актива от продавача/лизингополучателя преди и след сделката, то тя е извън обхвата на МСС 17 *Лизинги* и по същество представлява финансиране. В този случай, получените постъпления от сделката се представят като задължения по лихвени заеми в отчета за финансовото състояние, а извършените от лизингополучателя преки разходи по сделката се разсрочват за периода на лизинговия договор.

3.12 Акционерен капитал и резерви

Акционерният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му и отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира и законов резерв “фонд Резервен”, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, по решение на общото събрание;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства за акциите;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Преоценъчният резерв е формиран от положителната разлика между преносната стойност на имотите, машините и оборудването и техните справедливи стойности към датите на извършване на преоценките. Ефектът на отсрочените данъци върху преоценъчния резерв е отразен директно за сметка на този резерв. Преоценъчният резерв се прехвърля към “натрупани печалби”, когато активите напуснат патримониума на дружеството.

3.13 Пенсионни и други задължения към персонала

Правителството на Република България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани пенсионни вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по тези планове се признават в печалбата или загубата в периода на тяхното възникване.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Съгласно Кодекса на труда, Дружеството има задължение за изплащане на обезщетения на служителите при тяхното пенсиониране, определени на база на трудовия им стаж, възрастта и категорията труд. Тъй като тези обезщетения отговарят на определението за други дългосрочни доходи съгласно МСС 19 Доходи на наети лица и в съответствие с изискванията на същия стандарт, Дружеството признава като задължение настоящата стойност на обезщетенията. Всички актюерски печалби и загуби и разходи за минал трудов стаж се признават незабавно в печалбата или загубата.

3.14 Провизии

Провизии се признават, когато дружеството има настоящо (конструктивно или правно) задължение в резултат на минало събитие, и е вероятно, че погасяването/уреждането на това задължение е свързано с изтичане на ресурси. Провизиите се оценяват на база най-добрата приблизителна преценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждането на съответното задължение. Приблизителната оценка се дисконтира, когато падежът на задължението е дългосрочен.

3.15 Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най – важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продукцията (стоките) и услугите предоставяни от дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

4. Приходи

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

4.1 Приходи от продажби

Отчетените приходи от продажби включват

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Приходи от продажба на услуги	180	180
	180	180

От извършения анализ на дългосрочните договори с клиенти се оказва, че прилагането на МСФО 15 „Приходи по договори с клиенти“ от 01.01.2018 г. не оказва влияние върху признаване на приходи за текущия период, поради липса на договори с клиенти, които да се категоризират като такива

4.2 Други приходи

Други приходи - 300 хил.лв

Другите приходи, реализирани от дружеството са от префактуриране на електроенергия, вода и други услуги на наематели, продажба на ДМА, преоценка, неустойка по договор .

5. Разходи за материали

Разходите за материали се състоят от разходи за:

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Ел. Енергия	(84)	(85)
Вода	(2)	(1)
Други	(4)	(7)
	(90)	(93)

6. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Одит	(1)	(1)
СМР	-	(12)
Консултантски услуги	(179)	(41)
Застраховане	(6)	(6)
Абонаментно обслужване	(14)	(9)
Правни услуги	(94)	-
Други	(53)	(27)
	(347)	(96)

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

7. Разходи за възнаграждения

Към 31.12.2024 г. разходите за възнаграждения са в размер на 35 хил. лв.

8. Балансова стойност на продадени активи

Балансовата стойност на продадените активи включва:

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Земи и сгради	(23)	-
	(23)	-

9. Други разходи

Другите разходи включват

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Данъци и такси	(114)	(3)
Лихви	(4)	(7)
Други	(12)	(39)
Преоценка на активи	(343)	
	(473)	(49)

10. Нетни финансови приходи/разходи

Финансовите приходи/разходи, нетно по видове могат да се анализират както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2024	Периода, приключващ на 31.12.2023
Приходи от лихви	780	562
Приходи от операции с финансови активи	33	
Приходи от последващи оценки на финансови активи	1 085	
Разходи за лихви	(799)	(220)
Разходи по операции с финансови активи	(14)	
Други финансови разходи	(6)	(2)
Финансови разходи(приходи) , нетно	(1 079)	340

Разходите за лихви към 31.12.2024 година в размер на 799 хил. лв. представляват: лихви по сключени облигационни и търговски заеми (към 31.12.2023 г. – 220 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2024 година в размер на 780 хил. лв. представляват: лихви по предоставени заеми (към 31.12.2023 г. – 562 хил. лв.).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

11. Данъци

Към 31.12.2024 година Дружеството реализира счетоводна печалба в размер 464 хил. лв.

12. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи включва офиси в офис сграда и земя, намираща се в гр. Пловдив, земя:

<i>Отчетна стойност</i>	Земи	Комп. техника	Машини	Сгради	Активи общо
Салдо към 01.01.2023	35	-	-	4 173	4 208
Салдо към 31.12.2023	35	1	-	4 173	4 209
Новопридобити активи	1 213	-	3	-	1 216
Активи, държани за продажба	-	-	-	-	-
Отписани активи	(1)	-	-	(22)	(23)
Рекласифицирани активи	(1 247)			(4 151)	(5 398)
Салдо към 31.12.2024	0	1	3	0	4
Начислена амортизация					
Салдо към 01.01.2023				(112)	(112)
Амортизация за годината				(126)	(126)
Отписана амортизация					
Други изменения					
Салдо към 31.12.2023				(238)	(238)
Амортизация за годината			(1)	(125)	(126)
Отписана амортизация				363	363
Други изменения					
Салдо към 31.12.2024	-		(1)	0	(1)
Балансова стойност към 31.12.2023	35	1		3 935	3 971
Балансова стойност към 31.12.2024	0	1	2	0	3

13. Инвестиционни имоти

През отчетния период дружеството е рекласифицирало ДМА и продукция в инвестиционни имоти на стойност 5 784 хил. лв

14. Облигационен заем

Към 31.12.2024 г. ТИЗ Инвест АД има придобити облигации на стойност 6 606 хил. лв.

15. Дългосрочни финансови активи

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

През отчетния период ТИЗ Инвест АД придобива дружествени дялове на:

ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД на стойност 300 хил. лева

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 1 040 хил. лева

БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД – 4 000 хил. лева

СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 473 хил. лева

Дружеството има предварителен договор за продажба на 100% от капитала на Бенковски инвестмънт ЕАД за което е рекласифицирано като Финансови активи държани за продажба за 5 815 хил. лв.

16. Материални запаси

Към 31.12.2024 дружеството има материални запаси на стойност 11 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 996 хил. лв.) –11 хил. лв. инвентар.

17. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Авансови плащания към доставчици	2 939	
Вземания от клиенти и дотавчици	934	5 873
Други	1	
Общо	3 874	5 873

Към 31 Декември 2024 г. дружеството отчита авансови плащания към доставчици в размер на 2 939 хил. лв. (2023 – не отчита авансови плащания)

Не се констатираха условия за обезценка на вземанията.

18. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват:

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Парични средства в лева	10	18
Парични средства във валута	-	-
	10	18

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Парични средства в брой	11	18
Парични средства в разплащателни сметки	11	18

Не се констатираха условия за обезценка на паричните средства в банки.

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

19. Регистриран капитал

Акционерната структура на Дружеството към 31 Декември 2024 и 31 Декември 2023 може да се анализира както следва

Акционер	31.12.2024		31.12.2023	
	Брой акции	Акции %	Брой акции	Акции %
Пълдин холдинг АД	725 160	52,68	982 700	99,49
Вей инвест холдинг АД	247 500	17,98		
Грийн пропърти сървисиз ООД	97 540	07,09	-	-
Ви Си Инвестмънт Груп	100 136	07,27		
Други	206 226	14,98	5000	0,51
ОБЩО	1 376 562	100	987 700	100

Притежателите на обикновени акции имат право на дивидент и да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на Общите събрания на дружеството. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Броят и номиналната стойност на записаните акции към края на отчетния период са съответно: 1 376 562 бр. по 10 лв. всяка.

Регистрираният капитал към 31.12.2024 г. е 13 765 620 лева, внесен изцяло.

20. Резерви

Към 31 Декември 2024 дружеството има резерви в размер на 586 хил. лв.

21. Натрупана печалба

Натрупания финансов резултат може да бъде представен по следния начин:

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Финансов резултат в началото на периода	384	172
Текущ финансов резултат	464	212
Други изменения		
Финансов резултат в края на периода	848	384

Неразпределена печалба от минали години към 31.12.2024 – 384 хил. лв.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Общият размер на собствения капитал към 31.12.2024 г. е в размер на 15 200 хил.лв.

Войната Украйна-Русия не е оказала влияние върху дейността на дружеството и реализираните приходи за текущия период.

22. Облигационни заеми

На 14 август 2020 г. Дружеството издава облигации с ISIN код BG2100008205. Общият размер на облигационния заем е 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) EUR или левова равностойност 8 801 235 лв. Облигационният заем е разпределен в 4 500 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 14.08.2023 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 3 месечен период, считано от 14.11.2020 г. Взето е решение на общо събрание на облигационерите за промяна в погасителния план и удължаване срока за погасяване на остатъчната главница на облигационната емисия до 14.08.2025г. при същите други параметри. За обезпечение на облигацията, Дружеството е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на текущия отчет Дружеството няма непогасени лихвени плащания. Към настоящия момент предсрочно е погасена главница в размер на 4 997 146 лв. (2 555 000 EUR).

На 21 Септември 2023 г. дружеството издава облигации с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или левова равностойност 1 955 830 лв. Облигационният заем е разпределен в 1000 броя облигации с номинал 1 000 EUR/бр. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми и обезпечени. Срокът (матуритета) на облигационния заем е 3 (три) години, като главницата по него ще бъде изплатена еднократно на датата на падежа 21.09.2026 г. Падежът на лихвените плащания на облигационния заем е на 6 месечен период.

На 28.12.2023 Дружеството издава облигации 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 6M 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

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);

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

Вид	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Текуща част на финансов пасив по облигационен заем – главница и лихви	106	71
Нетекуща част на финансов пасив по облигационен заем	15 664	8 205
Общо	15 770	8 276

Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	Към 31.12.2023	Парични изменения	Начислени лихви	Към 31.12.2024
Облигационен заем	8 276	6 862	632	15 770
Общо	8 276	6 862	632	15 770

23. Търговски и други задължения

Краткосрочните търговски и други задължения са както следва:

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
ДДС за внасяне	-	4
Корпоративен данък	-	24

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Данък върху доходи на физически лица	2	-
Местни данъци и такси	25	-
Търговски задължения	691	8
Заем	1 074	
Общо	1 792	36

24. Свързани лица

Към 31.12.2024 г. свързаните лица включват :

<i>Наименование на дружеството</i>	<i>Тип взаимоотношение</i>
Пълдин холдинг АД	дружество – майка
Ви Си Инвестмънт груп АД	собственик на акции
Грийн пропърти сървисиз ООД	собственик на акции
Интерпорто България ЕООД	дъщерно дружество
СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД	дъщерно дружество
БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД	дъщерно дружество
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД	дъщерно дружество
БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ ЕАД	дъщерно дружество

Към 31.12.2024 и 2023 година Дружеството е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 31.12.2024 г.	Към 31.12.2023 г.
Вземания		
Сделки със собственици		
Предоставени заеми	4 195	-
Възстановени предоставени заеми	(99)	-
Предоставени аванси	-	-
Начислени лихви по предоставени заеми	70	-
Платени лихви по предоставени заеми		-
Вземания от клиенти и доставчици	-	
Сделки с други свързани предприятия		
Предоставени заеми	10 755	-
Възстановени предоставени заеми	(8 497)	5 857
Начислени лихви по предоставени заеми	453	562
Платени лихви по предоставени заеми	(117)	(717)
Предоставени аванси	-	1 956
Предоставени аванси на подотчетни лица	52	38
Възстановени аванси на подотчетни лица	(61)	(35)
Вземания от клиенти и доставчици	1 880	6 553
Получени вземания от клиенти и доставчици	-	-

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Задължения

Сделки със собственици

Задължения към клиенти и доставчици	-	-
Получени заеми	4 459	-
Върнати получени заеми	(3 548)	-
Начислени лихви по получени заеми	48	-
Платени лихви по получени заеми	(36)	-

Сделки с други свързани предприятия

Получени заеми	-	-
Платени заеми	-	-
Задължения към клиенти и доставчици	-	3 819
Платени задължения към клиенти и доставчици	-	(34)

Сделките между свързаните лица са сключени при условия, които не се различават съществено от тези между несвързаните лица.

Към 31 Декември 2024 вземанията и задълженията със свързаните лица са :

Вид	Към 31.12.2024 г.	Към 31.12.2023 г.
Нетекущи вземания		
<i>Други свързани лица</i>		
- Предоставен дългосрочен заем	1 320	2 945
Общо нетекущи вземания	1 320	2 945
Текущи вземания		
<i>Собственици</i>		
- Предоставен краткосрочен заем	4 096	-
- Предоставени аванси	-	-
- Вземания по лихви	67	-
- Вземания от клиенти и доставчици	-	-
<i>Други свързани лица</i>		
- Вземания от клиенти и доставчици	-	4 109
- Предоставени аванси	1 000	4 456
- Предоставени аванси на подотчетни лица	-	11

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

- Вземания по лихви	336	5
- Предоставен заем	4 746	-
Общо текущи вземания	10 245	8 581
Общо вземания от свързани лица	11 565	11 526

Текущи задължения към:

<i>Собственици</i>		
- Предоставен заем	1 910	-
- Задължения по лихви	9	-
<i>Други свързани лица</i>		
Предоставен заем	63	
Задължения по лихви	1	
Задължения към клиенти и доставчици	-	3 811

Общо задължения към свързани лица

1 983	3 811
--------------	--------------

Разчетите

със свързаните лица в горната таблица са представени разгърнато и включват всички аспекти на разчетните взаимоотношения с Дружеството към 31.12.2024 и 2023 г.

25. Задължения към персонала

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Задължения към персонала	4	-

26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са :

- да осигури способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, така че да може да предоставя възвръщаемост на акционерите и изгоди за останалите вложители, и
- да осигури адекватна рентабилност на акционерите като определя цената на продуктите и услугите си, както и инвестиционните си проекти в съответствие с нивото на различните видове риск.

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

Към 31.12.2024 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена. Съотношението нетен дълг към капитал съответно към 31.12.2024 и 2023 е като следва:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2022
Общ дълг	19 552	12 123
Пари и парични еквиваленти	(10)	(18)
Нетен дълг	19 542	12 105
Общо собствен капитал	15 200	10 261
Нетен дълг към капитал	1.29	1.18

27. Цели и политика на ръководството за управление на риска

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

27.1. Пазарен риск

Пазарен риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействие на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и валутните курсове, както и на изменения, възникващи в преобладаващите пазарни цени на търгуеми инструменти—акции, борсово търгуеми стоки, стратегически суровини, енергоносители и други. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Дружеството и не може да бъде диверсифициран. В условията на война Русия - Украйна, съпроводени с набираща скорост значителна по размерите си световна икономическа криза, пазарите на финансови инструменти, суровини, енергоносители и други регистрират значителни спадове. Основните методи за ограничаването на пазарния риск и неговите отделни компоненти са събирането и обработването на информация за макроикономическата среда и на тази база прогнозиране и съобразяване на дейността на Дружеството с очакваната динамика на тази среда.

27.2. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро, чийто курс е фиксиран към курса на лева.

27.3. Лихвен риск

Главницата и лихвата по съществуващите заеми и кредити са редовно обслужвани. Поради тези факти дружеството не е изложено на лихвен риск.

27.4. Ценови риск

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

С цел управление на ценовия риск, дружеството заявява доставката на необходимите материали предварително и по тримесечия, договаря цените на тези услуги, за които това е възможно и съответно сключва договори за цялата финансова година.

27.5. Кредитен риск

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 неизпълнението 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.

27.6. Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода. Дружеството държи пари в 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 31.12.2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 Декември 2024	Краткосрочни До 1 година	Дългосрочни	
		От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	106	15 664	-
Търговски задължения	1 795	-	-
Задължения към свързани лица	1 983	-	-
Задължения към персонала	4	-	-
	3 888	15 664	-

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

31 Декември 2023	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	71	8 205	-
Търговски задължения	36		
Задължения към свързани лица	3 811	-	-
	3 918	8 205	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват дисконтираните парични потоци по договорите, например нетни кредитни ангажименти и нетните задължения по финансов лизинг. Тези дисконтирани парични потоци са по нетна настояща стойност.

Стойностите на търговските задължения и задълженията към свързани лица са равни на преносната стойност, посочена в Отчета за финансовото състояние, тъй като ефектът от дисконтиране е незначителен.

27.7. Категории финансови активи и пасиви

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

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Краткотрайни активи		
Търговски вземания	3 874	5 873
Вземания от свързани предприятия	10 245	8 581
Пари и парични средства	10	18
Финансови активи	-	-
Краткосрочни пасиви		
Заеми	106	71
Търговски задължения	1 795	36
Задължения към свързани лица	1 983	3 811
Задължения към персонала	4	-

27.8 Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към края на отчетния период. Котирани пазарни цени или котировки на дилъри за подобни инструменти са използват за дългосрочни дългове.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, особено по отношение на търговските вземания и задължения, кредитите и депозитите, дружеството очаква да реализира тези финансови активи и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.

Също така голямата част от финансовите активи и пасиви са или краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), или са отразени в Отчета за финансовото състояние по пазарна стойност (предоставени банкови депозити) и поради това тяхната справедлива стойност е приблизително равна на балансовата им стойност. Изключение от това правило са повечето инвестиции в дъщерни и асоциирани (и в други дружества), за които няма пазар и обективни условия за определяне по достоверен начин на тяхната справедлива стойност, поради което те са представени по цена на придобиване (себестойност).

Доколкото все още не съществува достатъчно пазарен опит, стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени. Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в Отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

28. Други оповестявания

28.1. Национални резерви и военновременни запаси

Дружеството не изпълнява правителствена програма за Националния резерв и военновременните запаси.

28.2. Съдебни дела и административни производства

Срещу дружеството не са заведени съдебни дела и административни производства.

28.3. Активи, дадени за обезпечение, записи на заповед и гаранции

Дружеството е предоставило като обезпечение офиси в офис сграда, във връзка с издадената облигационна емисия.

28.4 Дивиденди

През отчетния период не са разпределяни дивиденди.

28.5 Условни задължения

Дружеството е гарант по получени от дъщерни лица инвестиционни и оборотни кредити.

28.6 Други

Дружество: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 Декември 2024 година

Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма финансираня

Към 31.12.2024 г. Дружеството не е осъществявало съвместна дейност.

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма дялови учения в асоциирани предприятия.

Към 31.12.2024 г. Дружеството ще съставя консолидиран финансов отчет.

Към 31.12.2024 г. Дружеството участва в група за консолидация на Пълдин Холдинг АД

29. Събития след края на отчетния период

През м. 01.2025 ТИЗ Инвест АД придобива дружеството Бенковски пропъртис ЕООД.

Настоящият финансов отчет на „ТИЗ Инвест“ АД е приет от ръководството и е подписан от:

Съставител:

Йордан Николаев Здравчев

Yordan
Nikolaev
Zdravchev

Digitally signed by
Yordan Nikolaev
Zdravchev
Date: 2025.03.31
11:29:17 +03'00'

Изпълнителен директор:

Емил Тодоров Янков

EMIL
TODOROV
YANKOV

Digitally signed by
EMIL TODOROV
YANKOV
Date: 2025.03.31
11:47:14 +03'00'

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА “ТИЗ ИНВЕСТ” АД
ЗА 2024г.**

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 за 2024 г.

I. 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 – 99,50% 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 / 99.50 % 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.

II. АНАЛИЗ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.

В хиляди лева

	2024 г.	2023 г.
ОБЩО АКТИВИ	34 752	22 384
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	15 200	10 261
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 888	3 918
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	15 664	8 205

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	34 752	22 384
---------------------------------------	--------	--------

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2024 г.

	31.12.2024 BGN'000	31.12.2023 BGN'000
Приходи от продажби	180	180
Други приходи	300	80
Разходи за материали	(90)	(93)
Разходи за външни услуги	(347)	(96)
Разходи за амортизация	(125)	(126)
Разходи за възнаграждения	(35)	-
Разходи за осигуровки	(2)	-
Други разходи	(473)	(49)
Балансова стойност на продадените активи	(23)	-
Финансови приходи	1 898	562
Финансови разходи	(819)	(222)
Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата	464	236
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	-	(24)
Печалба/(загуба) за периода	464	212
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА	464	212
Доход на акция	0.34 лв.	0.11 лв.

Финансови показатели

	31.12.2024	31.12.2023
Показатели за платежоспособност		
Дългосрочен дълг/Активи	1.03	0.37
Общ дълг/Активи	0.56	0.54
Общ дълг/Собствен капитал.	1.29	1.18
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.29	2.18
Показатели за ликвидност		
Коефициент на обща ликвидност	3.64	3.95
Коефициент на незабавна ликвидност	1.00	1.50

Дружеството притежава дялове от:

ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД – 100%

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 100%

БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ ЕАД – 100%

СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 100%

III. СТРАТЕГИИ И ЦЕЛИ:

Стратегия за пазарно развитие:

Емитента планира да извършва лихвените плащания по издадената през 2020 г. 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. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ

№2 КЪМ НАРЕДБА №2

1. ИНФОРМАЦИЯ В СТОЙНОСТНО И КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗРАЖЕНИЕ ОТНОСНО ОСНОВНИТЕ КАТЕГОРИИ СТОКИ, ПРОДУКТИ И/ИЛИ ПРЕДОСТАВЕНИ УСЛУГИ С ПОСОЧВАНЕ НА ТЕХНИЯ ДЯЛ В ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ НА ДРУЖЕСТВОТО КАТО ЦЯЛО И ПРОМЕНИТЕ НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

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 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 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 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. Облигационния заем е погасен.

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. Облигационния заем е погасен.

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);

Към 31.12.2024 Дружеството има придобити облигации на стойност 6 606 хил. лв.

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

2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИХОДИТЕ, РАЗПРЕДЕЛЕНИ ПО ОТДЕЛНИТЕ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ, ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ПАЗАРИ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗТОЧНИЦИТЕ ЗА СНАБДЯВАНЕ С МАТЕРИАЛИ, НЕОБХОДИМИ ЗА ПРОИЗВОДСТВОТО НА СТОКИ ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА УСЛУГИ С ОТРАЗЯВАНЕ СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ВСЕКИ ОТДЕЛЕН ПРОДАВАЧ ИЛИ КУПУВАЧ/ПОТРЕБИТЕЛ, КАТО В СЛУЧАЙ, ЧЕ ОТНОСИТЕЛНИЯ ДЯЛ НА НЯКОЙ ОТ ТЯХ НАДХВЪРЛЯ 10 НА СТО ОТ РАЗХОДИТЕ ИЛИ ПРИХОДИТЕ ОТ ПРОДАЖБИ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКО ЛИЦЕ ПООТДЕЛНО.

Приходи от дейността (в хил. лв.)

	2024	2023
Приходи от продажба на услуги	180	180
Приходи от продажба на дълготрайни активи	29	
Приходи от други продажби	270	80

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ И ТАКИВА ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО.

Към 31.12.2022 г. е извършена продажба по предварителен договор на стойност 2 263 729 евро за продажба на 7 бр. търговски имоти – офиси и 20 бр. паркоместа и предсрочно погасяване частично на издадената облигационна емисия.

На 14.09.2023г. между Сиенит Холдинг АД /продавач/ и Блек сий стар АД /купувач/ (преимнувано в ТИЗ Инвест АД) е сключен предварителен договор за покупко – продажба на дружествени дялове от търговско дружество.

На 21.12.2023г. е сключен договор за цесия, с който Сиенит инвест АД /цедент/ прехвърля вземане от Форум 168 АД на ТИЗ Инвест АД /цесионер/ на стойност 3 000 000.00 евро /5 867 490.00 лева/. С прехвърленото вземане Сиенит инвест АД погасява частично

задължението си към ТИЗ Инвест АД по предоставен заем в едно с начислените лихви в размер на 8 811 965.69 лева. След извършеното погасяване цедентът остава да дължи на цесионера главница в размер на 2 944 475.69 лева.

На 21.12.2023г. е сключен договор за цесия, с който Сиенит инвест АД /цедент/ прехвърля вземането си от Инетрпорто България ЕООД на ТИЗ Инвест АД /цесионер/ в размер на 3 808 861.20 лева.

На 22.12.2023г. между Сиенит Холдинг АД /продавач/ и ТИЗ Инвест АД /купувач/ е сключен договор за прехвърляне на всички дялове от капитала в Интерпорто България ЕООД.

На 28.12.2023г. между Сиенит инвест АД /продавач/ и ТИЗ Инвест АД /купувач/ е сключен договор за покупко – продажба на акции в новоочредяващо се търговско дружество.

На 28.12.2023г. между Сиенит Холдинг АД /продавач/ и ТИЗ Инвест АД /купувач/ е сключен договор за покупко – продажба на акции в новоочредяващо се търговско дружество.

През м. 07/2024 г. ТИЗ Инвест придобива 5 имота в землището на с. Стряма със стойност към 31.12.2024 г. 1 315 хил. лв.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СДЕЛКИТЕ, СКЛЮЧЕНИ МЕЖДУ ЕМИТЕНТА И СВЪРЗАНИ ЛИЦА, ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД, ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА СКЛЮЧВАНЕ НА ТАКИВА СДЕЛКИ, КАКТО И СДЕЛКИ, КОИТО СА ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА МУ ДЕЙНОСТ ИЛИ СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТКЛОНЯВАТ ОТ ПАЗАРНИТЕ УСЛОВИЯ, ПО КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО Е СТРАНА С ПОСОЧВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА СДЕЛКИТЕ, ХАРАКТЕРА НА СВЪРЗАНОСТТА И ВСЯКА ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМА ЗА ОЦЕНКА НА ВЪЗДЕЙСТВИЕТО ВЪРХУ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА.

Към 31 Декември 2024 г. дългосрочните вземания по заеми от свързани предприятия възлизат на 1 1320 хил. лв. - главница по предоставен заем на Стряма инвестмънт 2 ЕООД. В края на отчетния период краткосрочните вземания от свързани предприятия възлизат на 10 245 хил. лв., представляващи вземане от СИ Индъстриъл ЕООД, Стряма инвестмънт 2 ЕООД, Интерпорто България ЕООД, Ви Си Инвестмънт груп АД.

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД не е сключвало съществени/значителни договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната му дейност.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪБИТИЯ И ПОКАЗАТЕЛИ С НЕОБИЧАЕН ЗА ДРУЖЕСТВОТО ХАРАКТЕР, ИМАЩИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА МУ И РЕАЛИЗИРАНИТЕ ОТ НЕГО ПРИХОДИ И ИЗВЪРШЕНИ РАЗХОДИ. ОЦЕНКА НА ВЛИЯНИЕТО ИМ ВЪРХУ РЕЗУЛТАТИТЕ ПРЕЗ ТЕКУЩАТА ГОДИНА.

През 2024 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СДЕЛКИ, ВОДЕНИ ИЗВЪНБАЛАНСОВО - ХАРАКТЕР И БИЗНЕС ЦЕЛ, ПОСОЧВАНЕ ФИНАНСОВОТО ВЪЗДЕЙСТВИЕ НА СДЕЛКИТЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТ, АКО РИСКЪТ И ПОЛЗИТЕ ОТ ТЕЗИ СДЕЛКИ СА СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

През 2024 г. няма сделки, водени извънбалансово.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В

ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.

Емитента не притежава дялови участия. Основните инвестиции на дружеството са собствени на Дружеството недвижими имоти, намиращи се в гр. Пловдив и с. Стряма, а именно:

самостоятелни обекти в Административно-търговска сграда, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, община Пловдив, одобрени със заповед РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота гр. Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител No36, със съответните им идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата.

Поземлени имоти в с. Стряма с идентификатори: 70010.34.363, 70010.34.364, 70010.34.365, 70010.34.366, 70010.49.27

8. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СКЛЮЧЕНИТЕ ОТ ДРУЖЕСТВОТО, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ИЛИ ДРУЖЕСТВОТО МАЙКА, В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛИ ДОГОВОРИ ЗА ЗАЕМ, С ПОСОЧВАНЕ НА УСЛОВИЯТА ПО ТЯХ, ВКЛЮЧИТЕЛНО КРАЙНИТЕ СРОКОВЕ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДОСТАВЕНИ ГАРАНЦИИ И ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ.

На 20.08.2020г. дружеството емитира облигационен заем в размер на 4 500 000 евро, с 4500 броя обикновени, свободно прехвърляеми, безналични, лихвоносни, поименни, обезпечени акции с номинална стойност 1000 евро всяка. Задължение по главница към 31.12.2023 – 3 804 хил. лв.

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 6M 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 6M 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.

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);

Към 31.12.2024 г. текущите търговски и други задължения на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД включват:

Текущи задължения

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Краткосрочна част по облигационен заем	106	71
Търговски и други задължения	1 795	36
Задължения към свързани лица	1 983	3 811
Задължения към персонала	4	
Общо	3 888	3 918

9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ ПОЕМАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯ ОБЩО КЪМ ЕДНО ЛИЦЕ ИЛИ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО, ВКЛ И НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА С ПОСОЧВАНЕ НА ИМЕНА ИЛИ НАИМЕНОВАНИЕ И ЕИК НА ЛИЦЕТО, ХАРАКТЕРА НА ВЗАИМООТНОШЕНИЯТА МЕЖДУ ЕМИТЕНТА ИЛИ ТЕХНИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ЛИЦЕТО ЗАЕМОПОЛУЧАТЕЛ, РАЗМЕР НА НЕИЗПЛАТЕНАТА ГЛАВНИЦА, ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ, ДАТА НА СКЛЮЧВАНЕ НА ДОГОВОРА, КРАЕН СРОК НА ПОГАСЯВАНЕ, РАЗМЕР НА ПОЕТОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ, СПЕЦИФИЧНИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧНИ ОТ ПОСОЧЕНИТЕ В ТАЗИ РАЗПОРЕДБА, КАКТО И ЦЕЛТА, ЗА КОЯТО СА ОТПУСНАТИ, В СЛУЧАЙ ЧЕ СА СКЛЮЧЕНИ КАТО ЦЕЛЕВИ.

Към 31 декември 2023г. Дружеството има предоставен заем на Сиенит инвест АД /свързано лице/на стойност 8 801 хил. лв. с договор от 14.08.2020г и лихва 6.5% със срок на погасяване 14.08.2023г. Подписан е анекс, с който се променя срока на погасяване на главницата на 14.08.2025г. Заема е погасен към 31.12.2024г. (2023 - 2 945 хил. лв.)

Към 31.12.2024г. текущите търговски и други вземания на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД включват:

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Авансови плащания към доставчици	2 939	1
Вземания от клиенти и дотавчици	31	5
Други	904	5 867
Общо	3 874	5 873

Към 31 Декември 2024 г. дружеството отчита авансови плащания към доставчици в размер на 2 939 хил. лв. за покупка на акции и дялове. (2023 – 1 хил. лв.).

10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНЕТО НА СРЕДСТВАТА ОТ ИЗВЪРШЕНА НОВА ЕМИСИЯ ЦЕННИ КНИЖА ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

Набраните от емисиите средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти

- Изграждане с цел предоставянето им за управление, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти: индустриални сгради и складове, административни центрове и други.

11. АНАЛИЗ НА СЪОТНОШЕНИЕТО МЕЖДУ ПОСТИГНАТИТЕ ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ, ОТРАЗЕНИ ВЪВ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА И ПО-РАНО ПУБЛИКУВАНИ ПРОГНОЗИ ЗА ТЕЗИ РЕЗУЛТАТИ.

Ръководството на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2024 г.

12. АНАЛИЗ И ОЦЕНКА НА ПОЛИТИКАТА ОТНОСНО УПРАВЛЕНИЕТО НА ФИНАНСОВИТЕ РЕСУРСИ С ПОСОЧВАНЕ НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА ОБСЛУЖВАНЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ЕВЕНТУАЛНИТЕ ЗАПЛАХИ И МЕРКИ, КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ПРЕДПРИЕЛО ИЛИ ПРЕДСТОИ ДА ПРЕДПРИЕМЕ С ОГЛЕД ОТСТРАНЯВАНЕТО ИМ.

През 2024 г. година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и получени заеми от свързани лица и от нефинансови предприятия.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2024 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

Хил.лв.			
Активи		Пасиви	
1. Текущи активи	14 140	1. Текущи задължения	3 888
2. Нетекущи активи	20 612	2. Нетекущи задължения	15 664
Общо активи:	34 752	Общо пасиви	19 552
Нетна стойност на активите (NAV)	15 200		

Капиталова структура

Хил.лв.	Към 31.12.2024	Към 31.12.2023
Общ дълг	19 552	12 123
Пари и парични еквиваленти	10	18
Нетен дълг	19 542	12 105
Общо собствен капитал	15 200	10 261
Нетен дълг към капитал	1.29	1.18

Увеличението в съотношението дълг към собствен капитал през 2024 година спрямо 2023 г. е в резултат на отпуснати нови облигационни заеми.

13. ОЦЕНКА НА ВЪЗМОЖНОСТИТЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЯ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ НАМЕРЕНИЯ С ПОСОЧВАНЕ РАЗМЕРА НА РАЗПОЛАГАЕМИТЕ СРЕДСТВА И ОТРАЗЯВАНЕ НА ВЪЗМОЖНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ФИНАНСИРАНЕ НА ТАЗИ ДЕЙНОСТ.

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2025г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

Възможните промени в структурата на финансиране на инвестиционната дейност са свързани с промените в пазарните условия.

14. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАСТЪПИЛИ ПРОМЕНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД В ОСНОВНИТЕ ПРИНЦИПИ НА УПРАВЛЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА И НА НЕГОВАТА ГРУПА ПРЕДПРИЯТИЯ ПО СМИСЪЛА НА ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО.

През отчетния период няма настъпили промени в основните принципи на управление както на Дружеството, така и на икономическата група към която то принадлежи.

15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.

Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система на вътрешен контрол и система на управление на рисковете се съдържа в Декларацията за корпоративно управление.

16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.

С общо събрание на акционерите на ТИЗ Инвест АД на 16.01.2024 се освобождава съвета на директорите и се назначава нов с мандат от 5 години.

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.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по §1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения – Стойността на получените възнаграждения от съвета на директорите през 2024 г. е 22 671.90 лв. Няма получавани непарични възнаграждения.

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Няма обстоятелства за деклариране по подточки б) и в).

18. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗВЕСТНИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ДОГОВОРЕНОСТИ, В РЕЗУЛТАТ НА КОИТО В БЪДЕЩ ПЕРИОД МОГАТ ДА НАСТЪПЯТ ПРОМЕНИ В ПРИТЕЖАВАНИЯ ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ АКЦИИ ИЛИ ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩИ АКЦИОНЕРИ ИЛИ ОБЛИГАЦИОНЕРИ.

Към 31.12.2024г. на Дружеството не са известни договорености в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

19. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВИСЯЩИ СЪДЕБНИ, АДМИНИСТРАТИВНИ ИЛИ АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА, КАСАЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ИЛИ ВЗЕМАНИЯ ОТ ДРУЖЕСТВОТО В РАЗМЕР НАЙ-МАЛКО 10 НА СТО ОТ СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД.

След датата на съставяне на Годишния отчет продължава войната между Русия и Украйна. Тези военни събития не оказват влияние върху дейността на дружеството, поради следните съображения:

1. Дружеството няма търговски взаимоотношения с контрагенти от региона.
2. Дружеството няма доставки на стоки и материали, които се транспортират през региона, в който се водят военните действия.
3. Дружеството няма вземания от контрагенти и задължения към доставчици от страните, участници в конфликта, нито свързани с дейност в този регион.

В заключение следва да отбележим, че военният конфликт не оказва влияние върху дейността на предприятието и не влияе върху неговата ликвидност и погасяването на краткосрочните и дългосрочни задължения.

През м. 01.2025 ТИЗ Инвест АД придобива дружеството Бенковски пропъртис ЕООД.

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

21. ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО ДРУЖЕСТВОТО Е ИЗПРАВЕНО.

Най-значимите рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

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 мерки и извънредни мерки с цел по - бързо справяне със ситуацията.

Война Русия – Украйна риск - 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 войната Русия - Украйна и последващите 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 случаи, 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 Декември 2024 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 Декември 2024	Краткосрочни До 1 година	Дългосрочни	
		От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	106	15 664	-
Търговски задължения	1 795	-	-
Задължения към свързани лица	1 983	-	-
Задължения към персонала	4	-	-

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 31.12.2024 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти

22. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Към 31.12.2024г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

23. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВА МРЕЖА

“ ТИЗ ИНВЕСТ АД ” АД няма създадена клонова мрежа.

24. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ, А КОГАТО Е СЪЩЕСТВЕНО ЗА ОЦЕНЯВАНЕ НА АКТИВИТЕ, ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ И ФИНАНСОВИЯ РЕЗУЛТАТ, СЕ ОПОВЕСТЯВАТ И:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

“ ТИЗ ИНВЕСТ АД ” АД няма отворени хедж позиции, а експозицията на предприятието по отношение на кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е дадена в точка 22 от настоящия доклад.

25. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

- броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето - няма обстоятелства за деклариране;

- **основанието за придобиванията, извършени през годината - няма обстоятелства за деклариране**
- **броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват - " ТИЗ ИНВЕСТ АД " АД не притежава собствени акции към края на 2023 г.**

26. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите:

Стойността на получените възнаграждения от съвета на директорите през 2024 г. е 22 671.90 лв.

- **придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството - Няма придобивани или прехвърлени акции или облигации от членовете на СД през годината.**
- **правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството - информацията по тази точка е налична в декларацията за корпоративно управление на Дружеството.**
- **участието на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети –**

Емил Тодоров Янков е управител на следните дружества:

- "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2" ЕООД, ЕИК/ПИК 207856771
- "СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 1" ЕООД, ЕИК/ПИК 207856732
- "НАШ ВКУС" ООД, ЕИК/ПИК 207583461
- "ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК/ПИК 115847970
- "БЪЛГЕРИЪН РОУЗ КУЙН" ООД, ЕИК/ПИК 203512666
- "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК/ПИК 207662139
- "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК/ПИК 208082859
- "БЕНКОВСКИ ИНВЕСТМЪНТ" ЕООД, ЕИК/ПИК 208212784
- "ЕС ИНЖЕНЕРИНГ БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК/ПИК 205400281

Емил Тодоров Янков е изпълнителен директор на следните дружества:

- "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК/ПИК 115237248
- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990

Емил Тодоров Янков участва в съвета на директорите на следните дружества:

- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990
- "ПЪЛДИН ХОЛДИНГ" АД, ЕИК/ПИК 115237248

Венцислава Благоева Алтънова е управител на следните дружества:

- "Ви Ай Пропърти Инвест" ООД, ЕИК/ПИК 207939459
- "БЕНКОВСКИ ЛОГИСТИКА" ЕООД, ЕИК/ПИК 207662139
- "БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК/ПИК 208082859

Венцислава Благоева Алтънова участва в съвета на директорите на следните дружества:

- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990 до 01.09.2029

Венцислава Благоева Алтънова е съдружник в следните дружества:

- "Ви Ай Пропърти Инвест" ООД, ЕИК/ПИК 207939459

Мирослав Росенов Георгиев е представляващ на следните дружества:

- "Устойчиви Енергийни Решения" АД, ЕИК/ПИК 207475973
- "Грийн Енерджи Кепитъл" АД, ЕИК/ПИК 115132126

Мирослав Росенов Георгиев е в съвета на директорите на следните дружества:

- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990

- "Устойчиви Енергийни Решения" АД, ЕИК/ПИК 207475973
 - "Грийн Енерджи Кепитъл" АД, ЕИК/ПИК 115132126
- Мирослав Росенов Георгиев е управител на следните дружества:
- "БАЛКАНЦИ ЕНЕРДЖИ" ООД, ЕИК/ПИК 206755641
 - "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК/ПИК 204551163
 - "НОУБЪЛ РИЙЛ ЕСТЕЙТС" ЕООД, ЕИК/ПИК 207543773

- **договорите по чл. 240б, сключени през годината** - няма сключвани договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

- **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** - през 2024 г. основна задача на корпоративното ръководство на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД е проектното развитие на имотите и последващата им пазарна реализация- развитие, отдаване под наем и продажба. За целта трябва да бъде завършено окрупняване на имотите , промяна на тяхното предназначение, проектиране и реализация спрямо пазарното търсене, продажба на етап издадено разрешение за строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем в рамките на индустриална зона.

28. Информация за изпълнение на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Национален кодекс за корпоративно управление

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД като емитент, регистриран на Българска фондова борса - София, извършва дейността си в съответствие с принципите и разпоредбите на Националния кодекс за корпоративното управление.

За целта изпълнява стриктно задължението си да осигурява своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана със "ТИЗ ИНВЕСТ" АД относно важни проблеми на финансовото състояние, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството; подпомагане на стратегическото управление на дружеството, ефикасния контрол върху дейността на съвета на директорите и отчетността му пред всички заинтересувани лица с което осъществява защита правата на акционерите; обезпечаване на равнопоставено отношение към всеки акционер; обезпечаване признаването на правата на лицата, заинтересувани от управлението и устойчивото развитие на дружеството и да насърчава сътрудничеството с тях.

Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление

"ТИЗ ИНВЕСТ" АД спазва изцяло основните постановки на Националния кодекс за корпоративно управление.

Главната насока при изпълнение на ангажиментите на кодекса е привеждане на всички вътрешни актове на дружеството и цялостната му дейност в съответствие с непрекъснато изменящата се действаща нормативна уредба. Всички финансови отчети на дружеството се изготвят съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. Отчетите се придружават от подробни доклади за дейността.

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционна позицията си на стабилна институция. През 2024 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

Следвайки политиката за повече прозрачност в отношенията с акционерите, инвеститорите и обществеността, “ТИЗ ИНВЕСТ” АД е оповестил в медиите регулираната информация чрез специализирания сайт за финансова информация ИНФОСТОК - infostock.bg

В съответствие със законовите изисквания емитентът има своя интернет страница, където публикува всички новини, отчети и настъпили промени в структурата му.

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД участва активно в различни форми на взаимно сътрудничество с държавни институции и неправителствени организации, имащи отношение към корпоративното управление в страната.

Контролът относно процеса на разкриване на информация от “ТИЗ ИНВЕСТ” АД е многопосочен. До този момент не са констатирани нарушения на разпоредбите и сроковете за оповестяване. Финансовите отчети се изпращат на регулаторния орган и на обществеността, което дава възможност за контрол от акционерите, инвеститорите и всички заинтересувани лица.

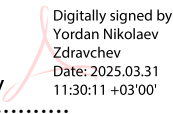
В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД през 2024 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

VI. ДРУГИ

Съветът на директорите декларира, че:

- Не е имало нередности, в които да са участвали ръководители и служители, играещи значителна роля в системата на вътрешния контрол или нередности, които могат да бъдат съществени по отношение на счетоводния отчет.
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществяваните сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение в счетоводния отчет.
- Дружеството се е съобразявало с всички аспекти на договорите, които е сключило и незачитането и несъобразяването с правната уредба би се отразило съществено върху счетоводния отчет.
- Няма реализирани загуби от задължения свързани с продажби и покупки, като всички вземания и задължения са текущи.
- Дружеството притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице искиове или тежести върху имуществото.
- Всички задължения и вземания са оповестени в приложението към годишния счетоводен отчет и са текущи.
- Събития, след датата на приключване на счетоводния отчет, които изискват преизчисляване, не са настъпили.
- Дружеството няма научноизследователска и развойна дейност
- Информация по чл. 41 ал. 1 във връзка с чл. 48 от Закона за счетоводството.

Към 31.12.2024 г. представяне на информацията по чл. 48 от ЗС е неприложимо за дружеството във връзка с чл. 41. ал. 2. т.1 и чл. 19 ал. 2 от ЗС

Yordan Nikolaev
Zdravchev
Съставител ГФО:.....


/Йордан Здравчев/

EMIL TODOROV
V YANKOV
Изп.Директор:.....


/Емил Янков/