

Съдържание

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	3
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	5
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	6
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	7
ПРИЛОЖЕНИЯ И ДРУГА ПОЯСНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	9
1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	9
1.1.Правен статут	9
1.2.Собственост и управление	9
1.3.Предмет на дейност	10
1.4. Информация за текущия консолидиран финансов отчет	10
2.Заявление за съответствие с МСФО.....	11
Общи положения.....	11
Първоначално прилагане на нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период.....	15
Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които още не са влезли в сила:	16
Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:	17
Сравнителни данни	18
3.Оповестяване на принципа на консолидиране	18
4.Описание на счетоводната политика за функционалната валута	31
5.Оповестяване на предприятието като действащо предприятие	31
6.Оповестяване на счетоводните преценки и прогнози	32
7.Описание на счетоводната политика за признаването на приходите	32
8.Описание на счетоводната политика за разходите по заеми.....	33
9.Описание на счетоводната политика за данъка върху дохода.....	33
10.Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията	33
11.Описание на счетоводната политика за нематериалните активи, различни от репутацията	35
12.Описание на счетоводната политика за оценяването на материалните запаси	36
13.Описание на счетоводната политика за финансовите инструменти	36
14.Описание на счетоводната политика за заемите и вземанията	39

14.1.Описание на счетоводната политика за търговските и другите вземания	39
15.Парични средства и парични еквиваленти	40
16.Описание на счетоводната политика за обезценката на финансовите активи.....	40
17.Описание на счетоводната политика за финансовите пасиви	41
18.Описание на счетоводната политика за издадения капитал.....	41
19.Описание на счетоводната политика за доходите на наетите лица.....	42
20. Описание на счетоводната политика за провизиите	42
21.Оповестяване на управлението на финансовия риск	43
22.Оповестяване на приходите	46
23.Оповестяване на другите оперативни приходи	46
24.Оповестяване на печалби от освобождаване от нетекущи активи	46
25.Оповестяване на разходите по икономически елементи.....	46
26.Оповестяване на финансовите приходи (разходи)	48
27.Оповестяване на данъка върху дохода	48
28.Оповестяване на нетната печалба на акция.....	49
29.Имоти, машини и съоразения.....	49
30. Инвестиционни имоти.....	50
31. Инвестиции в асоциирани предприятия	51
32. Оповестяване на финансовите активи.....	51
33.Оповестяване на материалните запаси.....	52
34.Оповестяване на търговските и другите вземания	52
35.Оповестяване на данъчните вземания и задължения.....	52
36.Оповестяване на паричните средства и паричните еквиваленти	53
37.Оповестяване на издадения капитал	53
38.Оповестяване на резервите в рамките на собствения капитал.....	53
39.Оповестяване на печалбата (загубата) от оперативните дейности	53
40.Оповестяване на финансовите пасиви	54
Нетекущи финансови пасиви	54
Текущи финансови пасиви	55
41.Оповестяване на търговските и другите задължения.....	56
42.Оповестяване на свързаните лица	56
43.Оповестяване на целите, политиките и процесите за управление на капитала.....	58
44.Оповестяване на поетите задължения и условните пасиви	58
45.Събития след края на отчетния период	59

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 30 септември 2025 г.

BGN Хиляди (000's)

Отчет за финансовото състояние	Бележки	Текуща година 2025	Предходна година 2024
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения			
Земя	29	-	-
Сгради	29	-	-
Други имоти, машини и съоръжения	29	1 449	3
Общ размер на имотите, машините и съоръженията	29	1 449	3
Инвестиционни имоти	30	40 115	31 982
Инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни предприятия и асоциирани предприятия, отчетани в самостоятелен отчет	31	3 716	1
Търговски и други нетекущи вземания		-	-
Други нетекущи финансови активи	32	1 984	11 692
Общ размер на нетекущите активи		47 264	43 678
Текущи активи			
Текущи материални запаси	33	11	11
Търговски и други текущи вземания	34	5 773	3 976
Текущи данъчни активи, текущи	35	868	20
Текущи финансови активи	32	15 051	5 203
Парични средства и парични еквиваленти	36	156	272
Общ размер на текущите активи, различни от нетекущите активи или групите за освобождаване, класифицирани като държани за продажба или като държани за разпределение към собствениците		21 859	9 482
Общ размер на текущите активи		21 859	9 482
ОБЩО АКТИВИ		69 123	53 160
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Издаден капитал	37	13 766	13 766
Неразпределена печалба, без печалбата (загубата) за отчетния период	39	8 737	384
Неразпределена печалба, печалба (загуба) за отчетния период	39	1 292	10 868
Общ размер на неразпределената печалба		10 029	11 252
Други резерви	38	586	586
Общ размер на собствения капитал, относим към собствениците на предприятието майка		24 381	25 604
Неконтролиращи участия		342	-
ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ		24 723	25 604
ПАСИВИ			
Нетекущи пасиви			
Нетекуща част от издадените нетекущи облигации	40	15 664	15 664
Други нетекущи финансови пасиви	40	16 769	3 978
Общ размер на нетекущите пасиви		32 433	19 642

Текущи пасиви

Издадени текущи облигации и текуща част от издадените нетекущи облигации	40	353	106
Търговски и други текущи задължения	41	3 597	567
Текущи данъчни пасиви		1	4
Други текущи нефинансови пасиви	40	8 016	7 237
		11 967	7 914

Общ размер на текущите пасиви, различни от тези, които са включени в групи за освобождаване, класифицирани като държани за продажба

Общ размер на текущите пасиви	11 967	7 914
ОБЩ РАЗМЕР НА ПАСИВИТЕ	44 400	27 556
ОБЩ РАЗМЕР НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ И ПАСИВИТЕ	69 123	53 160

24.11.2025 год.

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез

Силвия Йорданова

Изпълнителен Директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 30 септември 2025 г.

BGN Хиляди (000's)			
Печалба или загуба	Бележки	Текуща година 2025	Предходна година 2024
ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)			
Приходи	22	275	190
Други приходи	23	76	920
Печалби (загуби) от освобождаване от нетекущи активи	24	1	7
Използвани суровини, материали и консумативи	25	(63)	(61)
Разходи по услуги	25	(679)	(1 089)
Разходи за изплащане на доходи на наетите лица	25	(153)	(66)
Разходи за амортизация на материалните и нематериалните активи	30	(163)	(121)
Други разходи	25	(137)	(87)
Печалба (загуба) от оперативните дейности			
Финансови приходи	26	3 278	478
Финансови разходи	26	(2 964)	(600)
Други приходи (разходи) от дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия		1 808	10 200
Печалба (загуба) преди данъчно облагане		1 279	9 771
Приходи (разходи) от (за) данъци	27		
Печалба (загуба) от продължаващи дейности		1 279	9 771
ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)			
Печалба (загуба), полагаща се на / относима към			
Печалба (загуба), полагаща се на собствениците на предприятието майка		1 292	9 771
Печалба (загуба), относима към неконтролиращите участия		(13)	-
Нетна печалба на акция	28	0,93 (BGN)	9,89 (BGN)

24.11.2025 год.

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез

Силвия Йорданова

Изпълнителен Директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 30 септември 2025 г.

BGN Хиляди (000's)

Отчет за паричните потоци	Бележки	Текуща година 2025	Предходна година 2024
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ (ИЗПОЛЗВАНИ В) ОПЕРАТИВНИ ДЕЙНОСТИ			
Класове парични постъпления от оперативни дейности			
Парични постъпления от продажбата на стоки и предоставянето на услуги		526	659
Класове парични плащания от оперативни дейности			
Плащания към доставчиците за стоки и услуги		(2 277)	(2 497)
Плащания към и от името на наетите лица		(120)	(31)
Други парични плащания по оперативни дейности		(124)	2 898
Нетни парични потоци от (използвани в) операции		(1 995)	1 029
Възстановени (платени) данъци, различни от данъка върху дохода		(19)	(6)
Нетни парични потоци от (използвани в) оперативни дейности		(2 014)	1 023
Парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности			
Парични потоци, използвани за получаване на контрол върху дъщерни предприятия или други стопански субекти		226	-
Постъпления от продажби на имоти, машини и съоръжения		8 668	69
Закупуване на имоти, машини и съоръжения		(7 318)	(2 037)
Парични авансови плащания и заеми, предоставени на други лица		(12 536)	(16 327)
Парични постъпления от погасяването на авансови плащания и заеми, предоставени на други лица		5 778	1 654
Получени лихви		257	-
Други входящи (изходящи) парични потоци		4 760	(4 292)
Нетни парични потоци от (използвани в) инвестиционни дейности		(165)	(20 933)
Парични потоци от (използвани във) финансови дейности			
Постъпления от получени заеми		16 413	25 229
Погасяване на получени заеми		(13 087)	(5 170)
Платени лихви		(1 204)	(43)
Други входящи (изходящи) парични потоци		(59)	7
Нетни парични потоци от (използвани във) финансови дейности		2 063	20 023
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕДИ ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ		(116)	113
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ (НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ СЛЕД ЕФЕКТА ОТ ПРОМЕНИТЕ В ОБМЕННИТЕ КУРСОВЕ		(116)	(113)
Парични средства и парични еквиваленти към началото на периода		272	22
Парични средства и парични еквиваленти към края на периода		156	135

24.11.2025 год.

Съставител:
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия Йорданова
Изпълнителен Директор

Ръководител:
Емил Тодоров Янков

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 30 септември 2025 г.

Текуща година 2025	СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка					Неконтролиращи участия	СОБСТВЕН КАПИТАЛ
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка	Издаден капитал	Закон в резерв	Други резерви	Неразпределена печалба		
НАЧАЛНО САЛДО СЛЕД КОРЕКЦИЯ, НАТРУПАН ЕФЕКТ КЪМ ДАТАТА НА ПЪРВОНАЧАЛНОТО ПРИЛАГАНЕ	25 604	13 766	-	586	11 252	-	25 604
Промени в собствения капитал							
Всеобхватен доход							
Печалба (загуба)	1 292	-	-	-	1 292	(13)	1 279
Общ размер на всеобхватния доход	1 292	-	-	-	1 292	(13)	1 279
Увеличение(намаление) чрез други промени, собствен капитал	(2 515)	-	-	-	(2 515)	355	(2 160)
Общо увеличение (намаление) на собствения капитал	(1 223)	-	-	-	(1 223)	342	(881)
СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ КРАЯ НА ПЕРИОДА	24 381	13 766	-	586	10 029	342	24 723

Предходна година 2024	СОБСТВЕН КАПИТАЛ						
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка					Неконтролирущи участия	СОБСТВЕН КАПИТАЛ
	Собствен капитал, относим към собствениците на предприятието майка	Издаден капитал	Законов резерв	Други резерви	Неразпределена печалба		
НАЧАЛНО САЛДО СЛЕД КОРЕКЦИЯ, НАТРУПАН ЕФЕКТ КЪМ ДАТАТА НА ПЪРВОНАЧАЛНОТО ПРИЛАГАНЕ	10 261	9 877	-	-	384	-	10 261
Промени в собствения капитал							
Всеобхватен доход							
Печалба (загуба)	10 868	-	-	-	10 868	-	10 868
Общ размер на всеобхватния доход	10 868	-	-	-	10 868	-	10 868
Увеличение(намаление) чрез други промени, собствен капитал	4 475	3 889	-	586	-	-	4 475
Общо увеличение (намаление) на собствения капитал	15 343	3 889	-	586	10 868	-	15 343
СОБСТВЕН КАПИТАЛ КЪМ КРАЯ НА ПЕРИОДА	25 604	13 766	-	586	11 252	-	25 604

24.11.2025 год.

Съставител:
Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия Йорданова
Изпълнителен Директор

Ръководител:
Емил Тодоров Янков

1.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Наименование на отчитащото се предприятие или други средства за идентификация	ТИЗ Инвест АД, ЕИК по БУЛСТАТ: 204514990 LEI код: 8945003GPN8N8072XA67
Седалище на предприятието	Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Пловдив, Община: Пловдив Населено място: гр. Пловдив, п.к. 4000 р-н Централен бул./ул. бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 9
Правна форма на предприятието	Акционерно дружество
Държава на учредяване	Република България
Адрес на управление на предприятието	Държава: БЪЛГАРИЯ Област: Пловдив, Община: Пловдив Населено място: гр. Пловдив, п.к. 4000 р-н Централен бул./ул. бул. "Марица" № 154, вх. А, ет. 9
Основно място на дейност	гр. Пловдив, Република България
Описание на естеството на основните дейности на предприятието	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.
Наименование на предприятието майка	ТИЗ Инвест АД
Наименование на крайното предприятие – майка на групата	ТИЗ Инвест АД
Крайна дата на отчетния период	30 септември 2025 г.
Степен на закръгляване, използвана във финансовите отчети	Отчета е изготвен в хил.лв. - Thousands (000's)

1.1.Правен статут

ТИЗ Инвест АД, като предприятие – майка на група предприятие е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК 204514990

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран отчет има вписан в Търговския регистър на Агенция по вписванията промяна в Съвета на директорите и Изпълнителния деректор. Няма промяна в наименованието на Дружеството – майка и останалите средства за идентификация.

1.2.Собственост и управление

Капиталът на дружеството – майка в края на отчетната година е в размер на 13 765 620 /тринадесет милиона седемстотин шестдесет и пет хиляди шестстотин и двадесет/ лева, разпределен в 1 376 562 /един милион триста седемдесет и шест хиляди петстотин шестдесет и две/ обикновени, непривилегировани, поименни, безналични акции, с право на

глас, право на дивидент и ликвидационен дял, с номинална стойност от 10.00 лева всяка една.

Разпределението на акционерния капитал на Дружеството – майка е както следва:

	30.09.2025	31.12.2024
Акционерен капитал (BGN'000)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери	16	15
в т.ч. юридически лица	13	15
физически лица	3	-
Брой акции, притежавани от юридически лица	1 364 622	1 376 562
% на участие на юридически лица	99,14	100
Брой акции/дялове, притежавани от физическите лица	0,86	-
% на участие на физически лица	-	-

Акционери	бр. акции	%
1. Пълдин Холдинг АД	653 833	47,50%
2. ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24,52%
3. Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	5,10%
4. други ЮЛ	303 153	22,02%
5. ФЛ	11 940	0,86
Общо	13 376 562	100,00

Както е видно от приложената по – горе справка краен ултимативен собственик на дружеството – майка е Пълдин Холдинг АД. Пълдин Холдинг е публично търгувано дружество и няма акционери с контролиращо участие или участие, осигуряващо значително влияние.

Дружеството - майка има едностепенна система на управление. Към 30.09.2025 Съвет на директорите е в състав:

Венцислава Благоева Алтънова	Член на СД
Мирослав Росенов Георгиев	Член на СД
Емил Тодоров Янков	Председател на СД

Дружеството – майка се представлява и управлява от Емил Тодоров Янков.

1.3.Предмет на дейност

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

Дейността на Групата и предприятието-майка не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

1.4. Информация за текущия консолидиран финансов отчет

Дата на финансовия отчет: 24.11.2025 г.

Текущ период: започва на 01.01.2025 г. и завършва на 30.09.2025 г.

Предходен период: годината започваща на 01.01.2024 г. и завършваща на 31.12.2024 г.

Дата на одобрение на финансовия отчет: 24.11.2025 г.

Орган одобрил отчета: Съвет на директорите

2.Заявление за съответствие с МСФО

Общи положения

Консолидирания финансов 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.

Българското законодателство не забранява решение на общото събрание на Групата за приемане на междинния счетоводен отчет да бъде отменено (по надлежния ред) и в случай на необходимост да бъде съставен и публикуван нов коригиран междинен счетоводен отчет за същата счетоводна година.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква прилагането на конкретни приблизителни счетоводни оценки. От ръководството на Групата се изисква да направи собствени преценки и допускания при прилагането на счетоводните политики. Позициите във финансовите отчети, чието представяне изисква по-висока степен на субективна преценка, както и тези позиции, за които приблизителните оценки имат значителен ефект върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в приложенията по-долу.

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в хиляди лева, ако не е указано друго.

ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Към 30 септември 2025 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 преиздават 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.

Публикувани стандарти, в сила от 01 януари 2016 г. и 01 януари 2019 г.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 38 Нематериални активи (Изменения) – разяснение на допустимите методи на амортизация

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват принципа на МСС 16 и МСС 38, че приходите отразяват икономическите ползи, получени в резултат на оперирането на бизнеса (от който активът е част), като цяло, а не икономическите ползи само от използването на актива. В резултат на това е недопустимо определянето на амортизациите на имоти, машини и съоръжения и нематериални активи на бази, свързани с генерираните приходи. Тези изменения не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 16 Имоти, машини и съоръжения и МСС 41 Земеделие (Изменения) – Многогодишни култури

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Многогодишните култури ще влязат в обхвата на МСС 16 и ще се оценяват според изискванията на МСС 16 , т.е. ще се даде възможност за избор между модела на цената на

придобиване и модела на преоценената стойност при последващо оценяване. Неприложим за дейността на Дружеството.

МСС 19 Доходи на наети лица (Изменение)- Вноски от наетите лица

Ограниченото по обхват изменение на МСС 19 влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2015 г. То касае вноските от наети или трети лица в пенсионни планове с дефинирани доходи. Целта му е да опрости осчетоводяването на вноските, които не зависят от прослужения стаж, като например, вноски от наети лица, които се изчисляват като фиксиран процент от работната заплата. Изменението не оказва ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 влиза в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2018 г., като се позволява по-ранното му прилагане. Финалната версия на МСФО 9 Финансови инструменти заменя МСС 39 Финансови инструменти : Признаване и оценяване и всички предишни редакции на МСФО 9. Стандартът въвежда нови изисквания относно класификация и оценяване, обезценка и отчитане на хеджиране. Дружеството анализира и оцени, че няма ефекти от този стандарт върху финансовото състояние и резултатите от дейността.

МСФО 11 Съвместни споразумения (Изменение): Счетоводно отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност

Изменението влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Добавени са указания за отчитане на придобиване на участие в съвместна дейност, която представлява бизнес по смисъла на МСФО. Изменението не оказва ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни предприятия: Прилагане на освобождаването от изготвяне на консолидиран финансов отчет (Изменения)

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те разясняват, че освобождаването от представяне на консолидиран финансов отчет важи за компания-майка, която е дъщерно дружество на инвестиционно предприятие, което оценява всички дъщерни дружества по справедлива стойност. Неприложими за Дружеството.

МСС 1 Представяне на финансови отчети: Оповестявания (Изменения)

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Те са свързани с насърчаване на дружествата да прилагат професионална преценка при избора на информация, която да се оповести и начина на представянето ѝ, и поясняват съществуващите изисквания на МСС 1. Измененията касаят същественост, последователност на бележки, междинни суми и разбивки, счетоводни политики и представяне на компоненти на другия всеобхватен доход, свързани с инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал.

Дружеството анализира ефектите от тези изменения при представянето на финансовите си отчети.

МСФО 14 Разсрочвания по регулаторни дейности

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Целта на този междинен стандарт е да допринесе за сравнимостта на отчети на предприятия, извършващи регулирани дейности и по- специално дейности с регулирани цени. Неприложим за Дружеството тъй като не извършва регулирани дейности.

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018г. МСФО 15 въвежда модел от пет стъпки, който е приложим към приходите по договори с клиенти /с малки изключения/, независимо от типа на сделката или дейността. Стандартът се прилага

и по отношение на признаването и оценяването на печалби и загуби от продажба на някои нефинансови активи, които произтичат от нерегулярни дейности /например продажба на имоти, машини и съоръжения или нематериални активи/. Изискват се по-детайлни оповестявания, включително разпределение на възнаграждението за сделката между отделните задължения за изпълнение и ключови преценки и оценки. Дружеството анализира и оцени, че няма ефекти от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСФО 16 Лизинг

Стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019 г. МСФО изисква лизингополучателите да отчитат повечето лизинги в баланса и да прилагат единен модел при отчитането на всички лизингови договори, с някои изключения. Отчитането при лизингодателите не се променя по същество. Дружеството анализира и оцени, че не очаква ефекти от възприемането на този стандарт върху финансовото състояние или резултатите от дейността.

МСС 27 Индивидуални отчети /Изменение/

Стандартът влиза в сила от 1 януари 2016 г. Той позволява използването на метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместно контролирани предприятия и асоциирани предприятия в индивидуалните финансови отчети. Дружеството не очаква ефектите от това изменение да имат ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността, представени в индивидуалния финансов отчет.

МСС 12 Данъци върху дохода /Изменение/- Признаване на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по- ранното им прилагане. Измененията дават разяснения относно отчитането на отсрочените данъчни активи за

нереализирани загуби, които възникват при преоценка на дългови инструменти отчитани по справедлива стойност. Например, измененията разясняват отчитането на отсрочените данъчни активи, когато дружеството няма право да приспада нереализирани загуби за данъчни цели или когато има способност и намерение да задържи инструмента до възстановяването на нереализираната загуба. Измененията не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 7 Отчет за паричните потоци /Изменение/- Инициатива по оповестяване

Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017 г., като се позволява по- ранното им прилагане. Целта на тези изменения е да позволи на потребителите на финансови отчети да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност. Измененията изискват оповестявания, които позволяват на инвеститорите да оценят промените на пасивите, произтичащи от финансова дейност, включително промени, произтичащи от парични потоци и непарични промени. Измененията не оказват ефект върху финансовите отчети на Дружеството.

Изменения в МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия: Продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие

Измененията разглеждат установеното несъответствие между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при продажба или вноска на активи със страни по сделката инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие.

Признава се пълната печалба или загуба, когато сделката касае бизнес и част от печалбата или загубата, когато сделката касае активи, които не представляват бизнес. Измененията влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016 г. Това изменение не оказва ефект върху финансовото състояние или резултатите от дейността на

Дружеството.

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.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2010-2012 година

В цикъла 2010-2012 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи седем стандарта, които са в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2015 г.

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- **МСФО 2 Доходи на базата на акции** – променени са дефинициите на „условия, даващи право на упражняване“ и „пазарни условия“. Добавени са дефиниции за „условие за изпълнение на определени показатели“ и „условие за прослужване на определен период“;
- **МСФО 3 Бизнес комбинации** – дават се разяснения относно отчитането на условно възнаграждение във връзка с бизнес комбинация;
- **МСФО 8 Оперативни сегменти** – изискват се допълнителни оповестявания на преценките на ръководството, направени по отношение на групирането на оперативни сегменти и се дават уточнения за равнението на общата сума на сегментните активи с общо активите на отчитащото се предприятие;
- **МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност** – уточнява се взаимодействието с МСФО 9 по отношение на краткосрочните вземания и задължения;
- **МСС 16 Имоти, машини съоръжения** – изменението изисква при преоценка на дълготраен материален актив, неговата отчетна стойност да бъде коригирана по подходящ начин съобразно преоценената балансова стойност, докато натрупаната амортизация да бъде изчислена като разликова величина между отчетната стойност и балансовата стойност на актива, след приспадане на натрупаните загуби от обезценка;
- **МСС 24 Оповестяване на свързани лица** – разяснява се, че управляващото дружество, което предоставя ключов ръководен персонал на отчитащото се предприятие, се счита за свързано лице. Съответно, е необходимо да се оповести възнаграждението/непогасеното задължение за извършване на управленски услуги;
- **МСС 38 Нематериални активи** – същите изменения както в МСС 16 по-горе.

Годишни подобрения в МСФО – Цикъл 2012-2014 година

В цикъла 2012-2014 година от проекта за годишни подобрения в МСФО, БМСС публикува изменения, касаещи четири стандарта, които влизат в сила за финансовата 2017 г.

Обобщение на измененията по съответните стандарти е представено по-долу:

- **МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности** – уточнява се, че промяната на начина на освобождаване от актива /продажба или

разпределение към собствениците/ не се счита за нов план за освобождаване от актива, а представлява продължение на първоначалния план;

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания** – уточняват се примери за продължаващо участие във финансов актив и изискуемите оповестявания в съкратен междинен финансов отчет;
- **МСС 19 Доходи на наети лица** - дават се разяснения по отношение на параметрите определящи дисконтовия процент при изчисление на дългосрочни задължения;
- **МСС 34 Междинно финансово отчитане** – разяснява се, че изискуемите оповестявания е необходимо да се съдържат в междинните финансови отчети, или чрез препратка, да могат да бъдат проследени до друга междинна информация /например доклад на ръководството/, която следва да е на разположение на потребителите при същите условия и същото време.

Първоначално прилагане на нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приет от ЕС

Измененията в МСС 21 включват:

- уточняване кога една валута може да бъде обменена в друга валута и кога не - една валута може да бъде обменена, когато предприятието е в състояние да обмени тази валута за другата валута чрез пазари или механизми за обмен, които създават изпълними права и задължения без неоправдано забавяне към датата на оценяване и за определена цел; една валута не може да бъде обменена в друга валута, ако предприятието може да получи само незначителна сума от другата валута;
- изискване как предприятието да определи обменния курс, който се прилага, когато дадена валута не може да бъде обменена - когато дадена валута не може да бъде обменена към датата на оценяване, предприятието оценява спот обменния курс като курс, който би се приложил при редовна сделка между пазарни участници към датата на оценяване и който би отразил вярно преобладаващите икономически условия.
- изискване за оповестяване на допълнителна информация, когато валутата не е конвертируема - когато валутата не е конвертируема, предприятието оповестява информация, която би позволила на потребителите на неговите финансови отчети да преценят как липсата на конвертируемост на валутата влияе или се очаква да повлияе на неговите финансови резултати, финансово състояние и парични потоци.

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**
Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.
- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
 - *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
 - *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не илюстрира

непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които още не са влезли в сила:

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.
- **Оповестявания**

- *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

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

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

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС:

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19,

е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на плановите за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година - годишния финансов отчет за 2024 година.

Към 30 септември 2025 г. не са осчетоводявани факти и събития, които да налагат промени в представянето и класификацията на статии от финансовия отчет.

3.Оповестяване на принципа на консолидиране

Консолидираният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети.

При изготвянето на консолидираният финансов отчет консолидиращото дружество обединява финансовите отчети на дружество майка и нейните дъщерни дружества на база „ред по ред“, като събира сходни позиции по активи, пасиви, собствен капитал, приходи и разходи в съответствие с изискванията на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети. За да могат консолидираните финансови отчети да представят финансовата информация за групата така, сякаш тя е за едно стопанско предприятие се предприемат следните стъпки:

- Елиминира се балансовата стойност на инвестициите на дружеството майка във всяко дъщерно дружество и дела на майката в собствения капитал на всяко дъщерно дружество;
- Идентифицира се малцинственото участие в печалбите или загубите на консолидираните дъщерни дружества за отчетния период;
- Идентифицират се малцинствените участия в нетните активи на консолидираните дъщерни дружества отделно от собствения капитал на дружеството майка в тях; а) сумата на малцинствените участия към датата на първоначалната комбинация, изчислена в съответствие с МСФО 3 Бизнес комбинации и б) дела на малцинственото участие в промените в собствения капитал след тази дата;
- Елиминират се вътрешногруповите вземания, задължения, сделки, приходи и разходи;
- Елиминират се вътрешногруповите печалби и загуби.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Консолидираният финансов отчет включва консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Групата се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Групата и предприятието - майка избират да представят един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (или да представи печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в два раздела). Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

Консолидираният финансов отчет включва финансовите отчети на дружеството-майка и дъщерните дружества, изготвени към 30 септември 2025 г.

Финансовите отчети на дъщерните дружества за целите на консолидацията са изготвени за същия отчетен период, както този на дружеството-майка и при прилагане на единна счетоводна политика.

В консолидирания финансов отчет, отчетите на включените дъщерни дружества са консолидирани на база на метода "пълна консолидация", ред по ред, като е прилагана унифицирана за съществения обекти счетоводна политика. Инвестициите на дружеството-майка са елиминирани срещу дела в собствения капитал на дъщерните дружества. Вътрешногруповите операции и разчети са напълно елиминирани, вкл. нереализираната вътрешногрупова печалба или загуба.

ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Финансовата информация на следните дъщерни предприятия е консолидирана в настоящия междинен консолидиран финансов отчет към финансовата информация на предприятието - майка:

Име на дъщерното дружество	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв	Пряко участие	Инвестиция в хил.лв
	2025		2024	
Интерпорто България ЕООД**	-	-	100%	300
Си Индъстриъл ЕООД	100%	1 040	100%	1040
Бенковски Инвестмънт ЕООД *	-	-	100%	4000
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	100%	1 600	100%	1600
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	100%	473	100%	473
Бенковски Пропъртис ЕООД	100%	11 662	-	-
Бенковски Логистик ЕООД	100%	10	-	-
Институт по развитието АД	54,27%	431	-	-
Общо		15 216		7 413

*Към 31.12.2024 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Бенковски Инвестмънт ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

** Към 30.06.2025 г. Дружеството майка има подписан предварителен договор за продажбата на дъщерното дружество „Интерпорто България“ ЕООД, в резултат на което инвестицията е рекласифицирана от Инвестиция в дъщерно дружество, в Дългосрочен финансов актив, държан за продажба.

Придобиване на Интерпорто България ЕООД

През януари 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Интерпорто България ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2023 г.)

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	1 500
Разходи за придобиване на ДА	285
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	1 786
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	865
Краткосрочни финансови активи	1 829
Парични средства	4
	2 698
Общо активи	4 484
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	6 560
Общо пасиви	6 560
Нетни разграничими активи	(2 076)

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

Активи и пасиви на Групата	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	6 716
Разходи за придобиване на ДА	285
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	7 002
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	865
Краткосрочни финансови активи	1 829
Парични средства	4
	2 698
Общо активи	9 700
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	6 560
Общо пасиви	6 560

Нетни разграничими активи**3 140**

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	300
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(3 140)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(2 840)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(300)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	4
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(296)
Нетно парични средства платени при придобиването	(296)

Рекласификация на Интерпорто България ЕООД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 30.06.2025 г. стойността на нетните активи е както следва:

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	7 001
Инвестиции в асоциирани предприятия	1
	7 002
Текущи активи	
Търговски и други вземания	2
Парични средства	1
	3
Общо активи	7 005
Текущи пасиви	
Текущи задължени	4 207
Общо пасиви	4 207
Нетни разграничими активи	2 798

Резултата от рекласификацията, е определена, както следва:

Резултат от рекласификация	хил.лв.
Стойност на инвестицията	300
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 798)

Отписана рептация
Печалба от рекласификация
Корекция резултат предходен период
Сумарен резултат от рекласификация

2 840
342
(318)
24

Придобиване на Си Индъстриъл ЕООД

През май 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Си Индъстриъл ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.05.2024 г.)

		Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения		6 329
		6 329
Текущи активи		
Текущи търговски и други вземания		46
Парични средства		18
		64
Общо активи		6 393
Текущи пасиви		
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения		5 351
Общо пасиви		5 351
Нетни разграничими активи		(1 042)

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирана оценителска фирма „Апис Трейд“ ООД, чрез лицензиран оценител Никола Цонев (сертификат №100100292) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

		Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и съоръжения		12 726
		12 726
Текущи активи		
Текущи търговски и други вземания		46
Парични средства		18
		64

Общо активи	12 790
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	5 351
Общо пасиви	5 351
Нетни разграничими активи	7 439

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	1 040
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(7 439)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(6 399)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(1 040)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(1 040)
Нетно парични средства платени при придобиването	(1 040)

Придобиване на Бенковски Инвестмънт ЕООД

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Бенковски Инвестмънт ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2024 г.)

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	5 187
	5 187
Текущи активи	
Парични средства	1
Общо активи	5 188
Текущи пасиви	
Текущи задължения	10
Общо пасиви	-

Нетни разграничими активи**5 178**

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирана оценителска фирма „Апис Трейд“ ООД, чрез лицензиран оценител Никола Цонев (сертификат №100100292) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	5 559
	5 559
Текущи активи	
Парични средства	1
Общо активи	5 560
Текущи пасиви	
Текущи задължения	10
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	5 550

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	4 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 550)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(1 550)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Нетно парични средства платени при придобиването	-

Рекласификация на Бенковски Инвестмънт ЕООД

Към датата на рекласификацията на инвестицията 31.12.2024 г. стойността на нетните активи е както следва:

	Стойност към датата на
Активи и пасиви на Групата	

	придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	5 559
	5 559
Текущи активи	
Материали запаси	103
Търговски и други вземания	18
Парични средства	1
	122
Общо активи	5 681
Текущи пасиви	
Текущи задължени	157
Общо пасиви	157
Нетни разграничими активи	5 524

Резултата от рекласификацията, е определена, както следва:

	хил.лв.
Резултат от рекласификация	
Стойност на инвестицията	4 000
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(5 524)
Отписана рептация	1 550
Печалба от рекласификация	26

Придобиване на Стряма Инвестмънт 2 ЕООД

През юни 2024 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 2 ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2024 г.)

	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	473
Инвестиции с дъщерни предприятия	1 600
	2 073
Текущи активи	
Общо активи	2 073
Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови задължения	280
Задължения към свързани лица	1 320
Общо пасиви	1 600
Нетни разграничими активи	473

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	1 439
Инвестиции в дъщерни предприятия	1 600
	3 039
Текущи активи	
Общо активи	3 039
Текущи пасиви	
Краткосрочни финансови задължения	280
Задължения към свързани лица	1 320
Общо пасиви	1 600
Нетни разграничими активи	1 439

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	473
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(1 439)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(966)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Нетно парични средства платени при придобиването	-

Придобиване на Стряма Инвестмънт 1 ЕООД

През юни 2024 г. Дъщерното предприятие Стряма Инвестмънт 2 ЕООД придобива 100 % от дяловете на дружеството Стряма Инвестмънт 1 ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2024 г.)

	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	1 714
	1 714
Текущи активи	
Общо активи	1 714
Текущи пасиви	
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	1 714

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Светозар Атанасов (сертификат № 100102194) и Георги Георгиев (Сертификат № 500100697) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	2 580
	2 580
Текущи активи	
Общо активи	2 580
Текущи пасиви	
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	2 580

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	1 600
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(2 580)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(980)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	-
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	-
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Нетно парични средства платени при придобиването	-

Придобиване на Бенковски Пропъртис ЕООД

През януари 2025 г. Предприятието - майка ТИЗ Инвест АД придобива 100 % от дяловете на дружеството бенковски Пропъртис ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2024 г.)

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	3 940
Инвестиции в дъщерни предприятия	10
	3 950
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	7
Парични средства	214
	221
Общо активи	4 171
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	354
Общо пасиви	354
Нетни разграничими активи	3 817

На база на изготвена експертна оценка на нетните активи на дъщерното дружество от лицензирани оценители Импакт Оценители ООД, чрез Никола Попниколов (сертификат № 10010256) и Кирил Ничев (Сертификат № 100100799) за целите на консолидацията, при използване на методът на чистата стойност на активите, справедливата и стойност може да бъде представена както следва:

Активи и пасиви на Групата	Справедлива стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
Имоти, машини и съоръжения	13 504

Инвестиции в асоциирани предприятия	10
	13 514
Текущи активи	
Текущи търговски и други вземания	7
Парични средства	214
	221
Общо активи	13 735
Текущи пасиви	
Текущи финансови пасиви и текущи търговски и други задължения	354
Общо пасиви	354
Нетни разграничими активи	13 381

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	11 662
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(13 381)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	(1 719)

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10 757)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	214
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	(10 543)
Нетно парични средства платени при придобиването	(10 543)

Придобиване на Бенковски Логистик ЕООД

С придобиването на Бенковски пропъртис ЕООД, Дружеството – майка придобива и 100% от капитала на Бенковски Логистик ЕООД.

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 31.12.2024 г.)

	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Активи и пасиви на Групата	
Нетекучи активи	
	-
Текущи активи	
Парични средства	10
	10

Общо активи	10
Текущи пасиви	
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	10

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	10
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(10)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	-

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(10)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	10
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Нетно парични средства платени при придобиването	-

Придобиване на Институт по развитието АД

На 10.07.2025 г. Дружеството – майка придобива 54,27 % от капитала на Институт по развитието АД

Справедливата стойност на активите и пасивите на закупуваното дружество е надлежно определена и информацията за тях и начина по който са включени в междинния консолидиран финансов отчет е представена по – долу (представената информация е към 30.06.2025 г.)

Активи и пасиви на Групата	Стойност към датата на придобиване '000 лв.
Нетекущи активи	
	-
Текущи активи	
Търговски и други вземания	791
Парични средства	2
	793
Общо активи	793
Текущи пасиви	
Общо пасиви	-
Нетни разграничими активи	793
54,27% от Нетните разграничими активи	431

Репутацията, призната в резултат на бизнес комбинацията, е определена, както следва:

Репутация	хил.лв.
Общо възнаграждение по бизнескомбинацията	431
Справедлива стойност на придобитите разграничими нетни активи	(431)
Репутация от придобиване на дъщерно предприятие	-

Отрицателната репутация е отразена в Отчета за всеобхватния доход на ред „Отрицателна репутация“.

В резултат на бизнес комбинацията няма преустановяване на основна част от дейността.

Паричните потоци при придобиването са анализирани, както следва:

Парични потоци, извършени във връзка с бизнескомбинацията	хил.лв.
Прехвърлено възнаграждение, платено в брой	(431)
Сума на придобитите пари и парични еквиваленти	3
Нетен изходящ паричен поток при придобиването	-
Нетно парични средства платени при придобиването	(428)

Репутация

	Текущ Период хил.лв.	Предходен Период хил.лв.
Дъщерни дружества		
Интерпорто България ЕООД	-	(2 850)
Си Индъстриъл ЕООД	-	(6 399)
Стряма Инвестмънт 1 ЕООД	-	(980)
Стряма Инвестмънт 2 ЕООД	-	(966)
Бенковски Пропъртис ЕООД	(1 719)	-
Репутация при придобиването	(1 719)	(11 185)

4.Описание на счетоводната политика за функционалната валута

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 междинен 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.

5.Оповестяване на предприятието като действащо предприятие

Консолидирания финансов 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.

6.Оповестяване на счетоводните преценки и прогнози

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 прилагана систематично и е съпоставима с тази, прилагана през предходната година.

7.Описание на счетоводната политика за признаването на приходите

Дружеството е избрало да представи всички статии на приходи и разходи, признати през периода в единен Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 рисковете и изгодите от собствеността върху продукцията са прехвърлени 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 може да бъде надеждно измерен, 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.

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.

8.Описание на счетоводната политика за разходите 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.

9.Описание на счетоводната политика за данъка върху дохода

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 с 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.

10.Описание на счетоводната политика за имотите, машините и съоръженията

Първоначално придобиване

При първоначалното им придобиване имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната им стойност, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно 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 приело стойностен праг от 700 лева за определяне на даден актив като дълготраен, под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиките на дълготраен актив се изписват като текущ разход в момента на придобиването им. Някои от нетекущите (дълготрайни) нематериални и материални активи са били преоценени до тяхната справедлива стойност въз основа на действащото законодателство. 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.

Обезценка

Балансовите стойности на нетекущите (дълготрайни) активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че биха могли да се отличават от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от обезценка се отчитат в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценен резерв. Тогава преоценката се отнася в намаление на преоценения резерв до изчерпването му. Превизионето се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 месеца на въвеждането им 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, като се използват следните годишни амортизационни норми:

Вид на активите	Полезен срок в години	Годишна амортизационна норма
Сгради и конструкции	25	4%
Съоръжения	25	4%
Машини, оборудване и апаратура	3	30%
Транспортни средства- други	10	10%
Транспортни средства- автомобили	4	25%
Компютърна техника	2	50%
Обзавеждане и други	7	15%

През годината не са извършвани промени в прилаганите методи и норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

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 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 превишението се включва като разход в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

Балансовата стойност на Нетекущите активи към 30.09.2025 г. е 47 264 хил. лв.

11.Описание на счетоводната политика за нематериалните активи, различни от репутацията

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 включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката.

В дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при

определен полезен живот от 2 до 7 г.

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 Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Приет е стойностен праг на същественост 700 лв. за всеки дълготраен нематериален актив. Балансовата стойност на ДНА към 30.09.2025 г. е 0 лв.

12.Описание на счетоводната политика за оценяването на материалните запаси

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.

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойностна оценка от себестойността и нетната реализируема стойност.

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 стойност.

13.Описание на счетоводната политика за финансовите 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 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 МСС 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 (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 9 Финансови инструменти, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: вземания и финансови пасиви оценени по амортизирана стойност.

Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срокността, с която е сключен

съответния договор.

Класификация на финансовите активи и финансовите пасиви
Класификация на финансовите активи - категории

Класификацията на финансовите активи се извършва в момента на първоначалното признаване - когато предприятието стане за първи път страна по договорните условия на инструмента

Основните фактори за класификацията по категории са:

- а) бизнес моделът на предприятието за управление на финансовия актив;
- б) характеристиката на договорните парични потоци от инструмента;
- в) вид на финансовия актив.

Категории финансови активи според МСФО 9

1.Дългови инструменти по амортизирана стойност.

Тук се отнасят дългови инструменти (търговски и други вземания с договорен характер, предоставени кредити, срочни депозити, салда по текущи банкови сметки, придобити корпоративни облигации, ДЦК, вземания по търговски полици и др.), които отговарят на две изисквания:

- а) бизнес модел: финансовите активи се използват при бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци;
- б) характеристика на договорните парични потоци: паричните потоци от инструмента представляват единствено плащания по главницата и лихви върху непогасената сума на главницата (това изискване е във връзка с възможността да се прилага методът на ефективната лихва).

2.Дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (с прекласификация в печалбата или загубата).

Тук се отнасят инструменти, чийто бизнес модел е както да се държат активите с цел събиране на договорните парични потоци, така и за продажби, когато се наложи (и двете са основни цели на бизнес модела). И за тази категория важи същото изискване по отношение на характеристиката на договорните парични потоци, както по-горе. Също така и за тях приходите от лихви следва да се признават в размер на ефективния лихвен процент (както при отчитане по амортизирана стойност)

3.Капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (без прекласификация в печалбата или загубата).

4.Финансови активи (дългови инструменти, капиталови инструменти и деривативи) по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Оценка на бизнес модела

- Бизнес моделът е начинът, по който предприятието управлява своите ФА, да генерира парични потоци — чрез събиране на договорните парични потоци, продажба на финансовите активи, или и двете.
- Извършва се на базата на бизнес модела, определен от ключовия ръководен персонал на предприятието.
- Бизнес моделът следва да бъде определен на ниво, което отразява начина, по който се управляват финансовите активи – на ниво портфейли или подпортфейли.

Основните етапи при определянето на бизнес модела са следните:

1.Подразделяне по необходимост на финансовите активи на отделни групи или

портфейли според начина, по който те се управляват.

2. Установяване на целта, която предприятието използва в хода на своята дейност за управление на всяка група или портфейл.

3. Въз основа на целта на бизнес модела класифициране на всяка група или портфейл като:

а) държани за събиране на договорните парични потоци; или

б) държани за събиране на договорните парични потоци и държани за продажба на активите; или в) друга цел на бизнес модела (продажби).

Видове бизнес модели за управление на финансовите активи:

Държани за събиране на договорните парични потоци

По отношение на активите, класифицирани като държани за събиране на договорните парични потоци, предприятието ги оценява по амортизирана стойност.

Капиталови инструменти по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория е с право на неотменим избор само при първоначалното признаване и може да се приложи за конкретни капиталови инструменти (акции), при условие че не се държат за търгуване (класификацията като държани за търгуване е с предимство). Не може да се отнесат към тази категория акции с право на връщане (или акции/дялове, пораждащи задължение само при ликвидация, според МСС 32) и деривативи.

Капиталовите инструменти без ценова котировка на активен пазар се оценяват по справедлива стойност.

Исключение: в определени случаи според МСФО 9 може да се използва цената на придобиване като заместител на справедливата стойност, ако:

а) информацията за справедливата стойност е недостатъчно актуална; или

б) налице е широк диапазон от възможни оценки на справедливата стойност и цената на придобиване е най-представителната оценка в този диапазон

Не се отнасят към тази категория:

- Инструменти с право на връщане (или инструменти, които налагат на предприятието задължението да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация според МСС 32 Финансови инструменти).
- Деривативи. Според МСФО 9 всички деривативи се приемат като държани за търгуване (освен ако не се използват като хеджиращи инструменти при счетоводното отчитане на хеджирането).

Всички останали финансови активи извън тези, класифицирани като оценявани по амортизирана стойност или по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, да се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

В контекста на изискванията на МСФО 9 тази категория има три подкатегории, като последната е с остатъчен характер:

а) финансови активи, държани за търгуване ;

б) финансови активи, за които предприятието е избрало правото за оценяване по

справедлива стойност през печалбата или загубата („право на избор за оценяване по справедливата стойност през печалбата или загубата”);

в) задължително оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата - финансови активи, неотнесени към останалите категории:

- дългови инструменти, които не отговарят на изискванията за оценяване по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- капиталови инструменти, за които предприятието не е избрало правото за оценяване по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Класификацията на финансовите пасиви:

а) оценявани по амортизирана стойност; и

б) оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, в т.ч. държани за търгуване и определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата

14.Описание на счетоводната политика за заемите и вземанията

Вземанията са недеривативни 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".

Към 30.09.2025 г. Нетекущите Вземания са в размер на 0 хил. лв.

14.1.Описание на счетоводната политика за търговските и другите вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правни основания за това, или дадено търговско вземане се прецени като напълно несъбираемо.

Изписването става за сметка на формирания коректив, а при липса на такъв, разходът се вписва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Вземанията в лева са оценени по стойността при тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 30 септември 2025 г., и са намалени със стойността на признатата обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания. Преглед на вземанията за обезценка се извършва от

ръководството на Дружеството в края на всяка година и ако има индикации за подобна обезценка, загубите се начисляват в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други. Обезценката е изчислена на база възрастов анализ на вземанията от датата на падежа до 30 септември 2025 година, като са приложени следните проценти:

Срок на възникване над 90 дни - 25%

Срок на възникване над 180 дни - 50%

Срок на възникване над 270 дни - 75%

Срок на възникване над 360 дни - 100%

Текущите /краткосрочни/ вземания не се амортизират.

През 2025 г. не са отчетени загуби от обезценка на просрочени вземания.

15.Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки, други високоликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В Отчета за финансовото състояние овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми. Лихвите по предоставени краткосрочни кредити са включени като приходи от оперативна дейност. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 30 септември 2025 г.

За целите на съставянето на Отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти са представени като не блокирани пари в банки и в каса. 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. Отчетът 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).

16.Описание на счетоводната политика за обезценката на финансовите активи

Към датата на изготвяне на финансовите 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 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, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 свързани лица – ръководството прави анализ на цялата експозиция от всяко свързано лице с оглед преценка на реалната възможност за събирането им. При наличие на несигурност относно събираемостта на вземанията се прави преценка каква част от тях е обезпечена (залог, ипотека) и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо реализиране на обезпечението).
- за вземанията от други контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третират като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

17.Описание на счетоводната политика за финансовите пасиви

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 съпада 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 Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

18.Описание на счетоводната политика за издадения капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Акционерният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му. Обикновените акции се класифицират като капитал. Привилегированите акции със задължение за обратно изкупуване се класифицират като пасиви.

Разходите по емисия на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода.

Когато дружеството изкупува собствени акции, платената сума, включваща и съответните пряко свързани допълнителни разходи, (нетирана с ефекта на данъците върху дохода), се изважда от принадлежащия на собствениците на Дружеството капитал, докато обратно изкупените акции не се обезсилят, продадат или преиздадат. Когато тези акции по-късно се продадат или преиздадат, всеки приход, нетиран с пряко свързаните допълнителни разходи по транзакцията и съответния данъчен ефект, се включва в капитала, принадлежащ на собствениците на Дружеството.

Съгласно изискванията на Търговския закон и Устава Дружеството е длъжно да формира 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.

Средствата от "Фонд Резервен" 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 се формира 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.

19. Описание на счетоводната политика за доходите на наетите лица

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.

20. Описание на счетоводната политика за провизиите

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.

Провизии се признават, когато дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи; и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време, се представя като финансов разход.

21. Оповестяване на управлението на финансовия риск

Фактори на финансовия риск

Дейността на дружеството е изложена на множество финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци, в резултат на промяна в пазарните лихвени нива. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Пазарен риск

а) Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на риск от курсови разлики. Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, признати активи, пасиви и нетни инвестиции в чуждестранна дейност.

Ръководството приема и прилага мерки за избягване на негативни последици от промените във валутните курсове.

б) Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цената на капиталовите ценни книжа, поради държаните от дружеството инвестиции, класифицирани в Отчет за финансовото състояние като „Други Дългосрочни активи“. Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките.

Кредитен риск

Кредитният риск за Групата се ограничава до размера на балансовата стойност на финансовите активи, собственост на Групата, които са налични към датата на съставяне на финансовия отчет:

Групи финансови активи – балансови стойности:	2025	2024
	BGN'000	BGN'000
Нетекущи финансови активи	1 984	11 692
Финансови инструменти	596	-

Други текущи финансови активи	14 455	5 213
Търговски и други вземания	5 773	3 978
Текущи активи, свързани с данъци	868	8
Пари и парични еквиваленти	156	272
Балансова стойност	23 832	21 163

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.

Групата 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 Групата редовно прави оценка на събираемостта на вземанията си. Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби. На този етап ръководството на Групата счита, че няма индикатори за начисляване на загуба от обезценка на вземанията си.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата 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 Групата за периода. Групата 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 30 септември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

Към 30.09.2025 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				Общо
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	
Финансови активи	23 829	24 305	24 305	-	-	-	24 305
Финансови активи по справедлива стойност	2 580	2 580	2 580	-	-	-	2 580
Други финансови активи по амортизируема стойност	6 345	6 821	6 821	-	-	-	6 821
Търговски и други вземания от трети лица	6 638	6 638	6 638	-	-	-	6 638
Финансови вземания от свързани лица	8 110	8 110	8 110	-	-	-	8 110
Парични средства и парични еквиваленти	156	156	156	-	-	-	156

Финансови пасиви	44 399	51 317	18 716	30 354	2 247	51 317	18 716
Други финансови пасиви – облигационен заем	16 017	18 563	4 748	11 568	2 247	18 563	4 748
Други финансови пасиви	21 517	25 889	7 103	18 786	-	25 889	7 103
Търговски и други задължения към трети лица	3 597	3 597	3 597	-	-	3 597	3597
Задължения към свързани лица	3 268	3 268	3 268		-	3 268	3268
Общо нетна ликвидна стойност	(20 570)	(27 012)	5 589	(30 354)	(2 247)	(27 012)	5 589

Към 31.12.2024 година	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци	Договорени парични потоци, в т.ч.				
			до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 години до 5 години	над 5 години	Общо
Финансови активи	21 163	21 172	21 172	-	-	-	21 172
Финансови активи по справедлива стойност	11 692	11 692	11 692	-	-	-	11 692
Други финансови активи по амортизируема стойност	1 037	1 046	1 046	-	-	-	1 046
Търговски и други вземания от трети лица	3 996	3 996	3 996	-	-	-	3 996
Финансови вземания от свързани лица	4 166	4 166	4 166	-	-	-	4 166
Парични средства и парични еквиваленти	272	272	272	-	-	-	272
Финансови пасиви	27 552	31 861	12 557	15 524	3 780	-	31 861
Други финансови пасиви – облигационен заем	15 770	20 079	4753	11 546	3 780	-	20 079
Банков заем	3 698	3 698	-	3 698	-	-	3 698
Други финансови пасиви	4 513	4 513	4 233	280	-	-	4 513
Търговски и други задължения към трети лица	565	565	565	-	-	-	575
Задължения към свързани лица	3 006	3 006	3 006	-	-	-	3 006
Общо нетна ликвидна стойност	(6 389)	(10 689)	8 615	(15 524)	(3 780)	-	(10 689)

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

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

Лихвен риск

Групата няма съществени експозиции на лихвен риск, доколкото финансовите активи и пасиви, отчитани по амортизируема стойност са договорени в условията на фиксирани лихвени нива.

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

22.Оповестяване на приходите

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от наеми	275	190
Общо	275	190

23.Оповестяване на другите оперативни приходи

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Префактурирана ел енергия	54	145
Изменение на запасите от ГП	-	774
Неустойки	20	-
Други	2	1
Общо	76	920

24.Оповестяване на печалби от освобождаване от нетекущи активи

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от продажба на нетекущи активи	4	30
Балансова стойност на продадени нетекущи активи	(3)	(23)
Общо	1	7

25.Оповестяване на разходите по икономически елементи

Използвани суровини и материали

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000

Ел. енергия	(61)	(56)
Вода	(1)	(2)
Други	(1)	(3)
Общо	(63)	(61)

Разходи по услуги

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Наем и консумативи	(10)	-
СМР	-	(774)
Поддръжка	(2)	-
Почистване	(3)	-
Реклама	(36)	-
Консултантски услуги	(78)	(102)
Абонаментно обслужване	(13)	(9)
Правни услуги	(50)	(66)
Застраховка	(9)	(4)
Счетоводни услуги	(7)	-
Одиторски услуги	(9)	(1)
Брокерски комисионни	(383)	-
Сделки с ФИ	(3)	-
Други	(76)	(133)
Общо	(679)	(1 089)

Оповестяване на разходите за изплащане на доходи на наетите лица

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Разходи за заплати	(149)	(65)
Разходи за осигурителни вноски	(4)	(1)
Общо	(153)	(66)

Други разходи

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Отписани вземания	(17)	-
Местни данъци и такси	(41)	(78)
Неустойка	(20)	-

Лихви	-	(4)
Дарение	(17)	-
Непризнат ДК	(18)	-
Други	(24)	(5)
Общо	(137)	(87)

Други печалби (загуби)

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Печалба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
Загуба от промени в справедливите стойности на инвестиционни имоти	-	-
Общо	-	-

26.Оповестяване на финансовите приходи (разходи)

Финансови приходи	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Приходи от лихви по предоставени заеми	548	125
Приходи от операции с финансови активи	264	353
Приходи от преоценки на финансови активи	2 466	
Общо	3 278	478

Финансови разходи		
Разходи за лихви по получени заеми	(2 728)	(567)
Разходи по операции с финансови активи	(194)	(14)
Разходи по валутни операции	(2)	-
Други финансови разходи	(40)	(19)
Общо	(2 964)	(600)

27.Оповестяване на данъка върху дохода

	09.2025	09.2024
	BGN '000	BGN '000
Очакван Текущ разход за данък върху печалбата	(6)	-
Други компоненти на текущ данъчен разход		
Очакван Разход/приход по отсрочени данъци, отнасяща се до възникването и обратното проявление на временни разлики	(244)	
Общо	(250)	-

28.Оповестяване на нетната печалба на акция

	09.2025	09.2024
	BGN	BGN
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение	1 279 010	9 771 000
Средно претеглен брой акции	1 376 562	987 700
Основен доход/(загуба) на една акция	0,93	9,89

29.Имоти, машини и съоразения

	Земи	Сгради	Машини и оборудва не	Разходи за придобив ане	Общо
Отчетна стойност					
Отчетна стойност към 01.01.2024 г.	35	4 173	1	-	4 209
Придобити активи	2 938		3	776	3 717
Придобити активи - бизнескомбинация	22 843	6 182	-	285	29 310
Отписани активи	(3 086)	(2 496)	-	-	(5 582)
Рекласификация	(22 730)	(7 859)	-	(1 061)	(31 651)
Отчетна стойност към 31.12.2024 г.	-	-	3	-	3
Придобити активи	-	-	1 565	-	1 565
Отчетна стойност към 30.09.2025 г.	-	-	1 568	-	1 568

Амортизация и обезценка

Натрупана амортизация към 01.01.2024	-	(238)	-	-	(238)
Амортизация на придобити активи - бизнескомбинация	-	(5)	-	-	(5)
Амортизация за периода	-	(174)	-	-	(174)
Други изменения	-	(1)	-	-	(1)
Рекласификация	-	418	-	-	418
Натрупана амортизация към 31.12.2024 г.	-	-	-	-	-
Амортизация за периода	-	-	(118)	-	(118)
Други изменения	-	-	(1)		(1)
Натрупана амортизация към 30.09.2025 г.	-	-	(119)	-	(119)
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	-	-	3	-	3

Балансова стойност към 30.09.2025 г.	-	-	1 449	-	1 449
---	---	---	--------------	---	--------------

Начините на отчитане на дълготрайните активи са оповестени в счетоводната политика на Групата. Дълготрайните активи на Групата не са заложили като обезпечение и периодично се оценяват на база на изготвени оценки от лицензиран оценител.

Към 30.09.2025 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира земите, сградите и разходите за придобиване на дълготрайни активи в инвестиционни имоти, тъй като те ще бъдат използвани за инвестиционната дейност на групата.

30. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Други	Общо
Отчетна стойност				
Отчетна стойност към 01.01.2024 г.	-	-	-	-
Рекласификация от ДА	22 730	7 441	1 062	31 233
Рекласификация от МЗ	-	990	-	990
Промяна в справедливата стойност	68	(309)	-	(241)
Отчетна стойност към 31.12.2024 г.	22 798	8 122	1 062	31 982
Придобити активи – бизнескомбинация	13 504	-	-	13 504
Придобити активи чрез покупка	285	1 390	-	1 675
Отписани активи – бизнескомбинация	(6 716)	-	(285)	(7 001)
Амортизация	-	(45)	-	(45)
Отчетна стойност към 30.09.2025 г.	29 871	9 467	777	40 115
Балансова стойност към 31.12.2024 г.	22 798	8 122	1 062	31 982
Балансова стойност към 30.09.2025 г.	29 871	9 467	777	40 115

Към 30.09.2025 г. ръководството на групата взема решение да рекласифицира земите, сградите и разходите за придобиване на дълготрайни активи както и офис посочена в предходния период като готова продукция в инвестиционни имоти, тъй като те ще бъдат използвани за инвестиционната дейност на групата.

Приходите и разходите от отдаването под наем имоти са както следва:

Периода, приключва щ на 30.09.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
---	--

Приходи от наеми	275	278
Приходи от префактурирана ел енергия	54	171
Разходи за комунални услуги	(62)	(95)
Резултат	267	354

31. Инвестиции в асоциирани предприятия

	2025			2024		
	BGN '000	Брой акции	Участие в капитала	BGN '000	Брой дялове	Участие в капитала
Инвестиция в Еърпорт Хотел София ООД	-	-	-	1	10	20%
Фючър Кепитъл Холдинг АД	3 651	52 150	21,38 %			
Фючър Кепитъл Холдинг АД – ТФР	65	-	-			
Общо	3 716	-	-	1	10	20%

32. Оповестяване на финансовите активи

Други нетекущи финансови активи

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата, в т.ч.	10 502	11 692
Облигации	-	6 606
Дялове в непублични предприятия	1 984	-
Акции на непублични предприятия	-	5 086
Общо	1 984	11 692

Краткосрочни финансови активи

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата, в т.ч.	596	-
Облигации	327	-
Изкупени собствени облигации	67	-

Борсово търгувани акции	199	-
Варанти	3	-
Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност, в т.ч.	14 455	5 203
Главници по предоставени заеми, в т.ч.	14 055	5 135
От свързани лица	8 063	4 098
Лихви по предоставени заеми, в т.ч.	400	68
От свързани лица	47	68
Общо	15 051	5 203

Финансовите активи отчитани по амортизируема стойност са прегледани за обезценки, съгласно МСФО 9 и е установено, че не е необходимо начисляване на коректив за очаквани кредитни загуби.

33.Оповестяване на материалните запаси

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Готова продукция	-	-
Стоки	11	11
Общо	11	11

Стоките в размер на 11 хил. лв. (2024 – 11 хил.лв.) представляват инвентар.

34.Оповестяване на търговските и другите вземания

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Вземания от съучастия	4 245	1 000
Вземания от клиенти	47	30
Вземания по покупка на ФА	2	-
Предоставени аванси	1 469	2 939
Застраховки	-	4
Вземания от персонал	7	3
Предплатени разходи	3	
Общо	5 773	3 976

Търговските и други вземания са прегледани за обезценки, съгласно МСФО 9 и е установено, че не е необходимо начисляване на коректив за очаквани кредитни загуби.

35.Оповестяване на данъчните вземания и задължения

	2025	2024
Данъчни вземания:	BGN '000	BGN '000

Данък върху печалбата	-	12
Данък върху добавената стойност	863	3
Други данъци	5	5
Общо	868	20

36.Оповестяване на паричните средства и паричните еквиваленти

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Парични средства в банки	156	272
Общо	156	272

37.Оповестяване на издадения капитал

	30.09.2025	31.12.2024
Акционерен капитал (BGN'000)	13 766	13 766
Брой акции (номинал 10 лев)	1 376 562	1 376 562
Общ брой на регистрираните акционери	16	15
в т.ч. юридически лица	13	15
физически лица	3	-
Брой акции, притежавани от юридически лица	1 364 622	1 376 562
% на участие на юридически лица	99,14	100
Брой акции/дялове, притежавани от физическите лица	11 940	-
% на участие на физически лица	0,86	-

38.Оповестяване на резервите в рамките на собствения капитал

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Резерв от емисия	586	586
Общо	586	586

39.Оповестяване на печалбата (загубата) от оперативните дейности

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Неразпределена печалба	8 737	384
Текущ финансов резултат	1 292	10 868
Общо	10 029	11 252

40.Оповестяване на финансовите пасиви

Нетекущи финансови пасиви

На 14 август 2020 г. Дружеството - майка 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 - майка е учредило договорна ипотека на офис – сграда в процес на изграждане, която е негова собственост, както и особен залог върху вземанията на Дружеството - майка от неговата майка по Договор за временна финансова помощ между двете дружества. Към датата на текущия отчет Дружеството - майка 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 - майка 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.

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 ISIN код BG2100027239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 28.12.2023 Дружеството - майка издава облигации с ISIN BG2100046239. Общия размер на заема е 1 250 000 евро. По него дружеството - майка 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.

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 ISIN код BG2100046239, с номинална стойност 1 000 евро всяка.

На 20.05.2024 Дружеството – майка 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.

Дъщерното дружество Си Индъстриъл ЕООД сключва договор за инвестиционен банков заем в размер на 4 629 хил. лв. По този заем Групата дължи лихва в размер на стойността на

Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД плюс надбавка от 2.5%, но не по – малко от 4.40% при конвенция Actual/360 дни. Към датата на подписване на договора стойността на Прайм Бизнес Клиенти на Юробанк България АД е 1.90%. Срока на договора е 04.09.2034 г.

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);

Дъщерното дружество Стряма инвестмънт 2 ЕООД има отпуснати два броя кредити, на които е учредило договорни ипотекки, като ТИЗ Инвест АД е солидарен и ипотekiран длъжник.

Дружеството майка е сключило договор за търговски кредит в размер на 5 500 хил. евро (10 757 хил. лв.). Срока на договора е две години при лихва 18%.

През периода дружеството майка има сключен договор за лизинг за придобиване на модулна система Hydrogenera100m3/h с мощност 500 kWh. Сумата на договора е 800 хил. евро. Срока на договора е 36 месеца считано от 30.06.25 г. Лихвата се изчислява като базовия лихвен процент - 3M Euribor, Но не – по малко от 2.324% пллюс надбвка от 4.176%

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Нетекуща част на облигационен заем, в т.ч.	15 664	15 664
Главници	15 664	15 664
Нетекуща част на банков заем, в т.ч.	4 941	3 698
Главници	4 941	3 698
Нетекуща част на финансов лизинг, в т.ч.	1 071	-
Главници	1 071	
Нетекуща част на търговски заеми, в т.ч.	10 757	280
Главници	10 757	
Общо	32 433	19 642

Текущи финансови пасиви

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Текуща част на облигационен заем, в т.ч.	353	71
Лихви	353	71
Текуща част на банков заем, в т.ч.	221	-
Главници	221	
Текуща част на финансов лизинг, в т.ч.	177	-
Главници	177	-
Текущи търговски заеми, в т.ч.	7 618	-
Главници, в т.ч.	7 588	-

Към свързани лица	3 250	-
Лихви, в т.ч.	30	-
Към свързани лица	18	-
Общо	8 369	71

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 Групата като парични потоци от финансова дейност. В представената по долу таблицата са описани промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени.

	Към 31.12.2024	Парични изменения	Начислени лихви	Към 30.09.2025
Облигационен заем	15 770	(466)	713	16 017
Банков заем	3 698	1 328	136	5 162
Лизинг	-	1 227	21	1 248
Други заеми	4 513	9 468	1 126	15 107
Общо	23 981	10 330	1 975	36 286

41.Оповестяване на търговските и другите задължения

	2025	2024
	BGN '000	BGN '000
Търговски задължения	468	520
Задължения към персонал	31	11
Задължения към осигурителни институции	3	-
Аванси	2 937	-
Данъчни задължения	8	33
Гаранции	145	-
Други	5	3
Общо	3 597	567

42.Оповестяване на свързаните лица

Към 30.09.2025 г.свързаните лица включват :

Наименование на дружеството

Пълдин холдинг АД

Ви Си Инвестмънт груп АД

ВЕИ Инвест Холдинг АД

Еърпорт Хотел София ООД

Болкан Пропърти Инструментс АДСИЦ

Тип взаимоотношение

дружество – майка

собственик

собственик

асоциирано дружество(до 31.12.2024 г.)

асоциирано дружество(до 11.08.2025 г.)

Към 30.09.2025 и 2024 година Групата е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 30.09.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
Вземания		
Сделки със собственици		
Предоставени заеми	6 994	5 807
Възстановени предоставени заеми	(803)	(1 709)
Предоставени аванси		-
Начислени лихви по предоставени заеми	309	78
Платени лихви по предоставени заеми	(221)	(10)
Надвнесена сума	1 263	
Рекласификация	(3 598)	(11 515)
Сделки с други свързани предприятия		
Предоставени суми за увеличение на капитала	1000	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	-	51
Възстановени аванси на подотчетни лица	-	(62)
Рекласификация	(1000)	-
Задължения		
Сделки със собственици		
Получени заеми	6 674	12 850
Възстановени заеми	(9 208)	(9 898)
Начислени лихви	190	108
Платени лихви	(241)	(56)
Загуба на контрол	-	(3 811)
Сделки с други свързани предприятия		
Получени заеми	7 712	-
Платени заеми	(1 280)	-
Начислени лихви	19	-
Платени лихви	(4)	-
Рекласификация	(3 600)	-
Задължения към доставчици	4	-
Платени задължения към доставчици	(4)	-
Ключов Управленски персонал	38	-
Изплатени възнаграждения	(36)	-
		2025
		2024
		BGN '000 BGN '000

Вземания		
Собственици		
Вземания по договори за заем	6 800	4 098
Лихви по договори за заем	47	68
Надвнесена сума	1 263	
Общо	8 110	4 166
Задължения		
Собственици		
Задължения по договори за заем	418	2 952
Лихви по договори за заем	3	52
Други		
Задължения по договори за заем	2 832	-
Лихви по договори за заем	15	-
Управленски персонал	6	4
Общо	3 274	4

Към 30.09.2025 г. и към 31.12.2024 г. Ръководството на ТИЗ Инвест АД, гр. Пловдив ще продължи да осъществява основната дейност, като счита, че има достатъчно свободни средства, които смята да инвестира в закупуването на участия в предприятия, действащи в индустриалната зона на гр. Пловдив. В съответствие с дейността на групата стратегията на ТИЗ Инвест АД ще бъде насочена в придобиване на атрактивни имоти с потенциал за изграждане на индустриални зони и последващата им пазарна реализация – развитие, отдаване под наем и продажба.

43.Оповестяване на целите, политиките и процесите за управление на капитала

Целите на Групата 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.

През 2025 година стратегията на Групата е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена.

44.Оповестяване на поетите задължения и условните пасиви

Национални резерви и военновременни запаси

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

Програми за опазване на околната среда

Гупата не изпълнява програма за отстраняване на екологични щети.

Съдебни дела и административни производства

Срещу групата не са заведени съдебни дела и административни производства.

Активи, дадени за обезпечение, записи на заповед и гаранции

На Групата не са отпускани дългосрочни кредити. Няма активи, дадени като обезпечение.

Дивиденди

На Общото събрание на акционерите не е вземано решение за разпределяне на дивиденди.

Други

Дружеството е задължено да съставя консолидиран финансов отчет към 30.09.2025 г., тъй като притежава дялови участия в дъщерни предприятия.

45. Събития след края на отчетния период

Към датата на изготвяне на настоящият финансов отчет не са настъпили събития, изискващи корекции на финансовите отчети и на приложенията към тях.

Настоящият финансов отчет на ТИЗ Инвест АД е приет от Съвета на директорите на 24.11.2025 година и е подписан от:

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД, чрез
Силвия Йорданова
Изпълнителен директор

Ръководител:

Емил Тодоров Янков