

СЪДЪРЖАНИЕ

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

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

1. Информация за дружеството

1.1 Правен статут

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

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

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

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове в чужбина.

1.2 Собственост и управление

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

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

От 08.12.2023 дружеството не е част от групата на Сиенит Холдинг АД.

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

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

През Юли 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 212 500 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка.

Капиталът се увеличава с 2 125 хил. лв. От 9 877 хил. лв. се увеличава на 12 002 хил. лв

През Август 2024 съвета на директорите на ТИЗ Инвест АД взема решение за конвертиране на облигации в акции. Издават се 176 362 броя нови акции с номинална стойност 10.00 лв всяка.

Капиталът се увеличава с 1 764 хил. лв. От 12 002 хил. лв. се увеличава на 13 766 хил. лв

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

	31.12.2025	31.12.2024
Акционерен/Дружествен капитал	13 765 620	9 877 000
Брой акции/дялове (номинал 10 лв)	1 376 562	987 700
Общ брой на регистрираните акционери	18	2
в т.ч. юридически лица	15	2
физически лица	3	

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Брой акции/дялове, притежавани от юридически лица	99%	100%
% на участие на юридически лица		

Акционери, притежаващи акции над 5% към 31.12.2025г.	Брой акции/Дялове	% от капитала
ВЕИ Инвест Холдинг АД	337 500	24,52%
Пълдин Холдинг АД	653 833	47,50%
Ви Си Инвестмънт Груп АД	70 136	5,10%

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

Съвет на директори:

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

Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, заедно и поотделно:

Емил Тодоров Янков.

1.3 Предмет на дейност

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

2. База за изготвяне на финансовия отчет

2.1 Общи положения

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

Към 31 Декември 2024 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се 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.

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изменение на МСФО 3 — Препратка към Концептуалната рамка

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

Изменение на МСС 16 — Постъпления преди предвидената употреба

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018—2020 г.

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

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

МСФО 17 Застрахователни договори

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

МСФО 7 не е приложим за дейността на Дружеството.

Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

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

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

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към датата на финансовия отчет, доколкото тя може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са оповестени на съответните места по-нататък. Всички данни за 2024 и за 2025 години са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго. Доходът на една акция се изчислява и се оповестява в лева.

2.2 Сравнителни данни

Сравнителната информация, която Дружеството представя в този междинен финансов отчет по отношение на Отчета за финансовото състояние и Отчета за собствения капитал е годишния финансов отчет за 2024 г., а що се отнася до Отчета за всеобхватния доход и отчета за паричните потоци – предходен период е 31.12.2024 г.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

съпоставимост с данните за текущата година. Данните, посочени във финансовите отчети за 2024 и към 31.12.2025 година са сравними и разбираеми. Същите са обект на оповестяване в пояснителните приложения към настоящия финансов отчет.

Към 31 Декември 2025 г. всички факти и събития, които да налагат промени в представянето и класификацията на статии от финансовия отчет са оповестени или отчетени в Междинния финансов отчет.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

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

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

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.4 Действащо предприятие

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

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

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

2.5 Счетоводни преценки

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1 Признаване на приходи и разходи

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

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

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

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

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

Отчитането на приходите е съобразено с промяната на Счетоводната политика в съответствие с изискванията на МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” и сравнението с 2024г. е посочено в т.4 „Приходи” от настоящото оповестяване към Финансов отчет към 31.12.2025 г.

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

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

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

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

3.2 Разходи по заеми

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

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

3.3 Данъчно облагане

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

Разходът за данък представлява сумата от текущите и отсрочените данъци.

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

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

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

3.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Първоначално оценяване

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

Последващо оценяване

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

Методи на амортизация

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

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

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

Към 31.12.2025 г. дружеството притежава следните дългоайни активи : машини и оборудване, която отчетна стойност възлиза на 1 332 хил. лв.

Последващи разходи

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

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

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

Обезценка на активи

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

3.5 Инвестиционни имоти

През отчетния период дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 1 471 хил. лв.

3.6 Нематериални активи

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

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

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

Към 31.12.2025 г. дружеството не притежава дълготрайни нематериални активи.

3.7 Инвестиции

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

3.7.1 Инвестиции в дъщерни предприятия

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

Към 31.12.2025 г. дружеството отчита инвестиции в дъщерни предприятия:

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 100% дялове
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД - 100% дялове
БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД – 100% дялове
ИСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД – 54,27% акции
ЕКСПО ПАРК ЕАД – 100% акции

3.7.2 Инвестиции в асоциирани предприятия

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка към края на всеки отчетен период. При установяване на условия за обезценка и определяне на нейния размер, същата се отразява в отчета за всеобхватния доход за периода.

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

Към 31.12.2025 г. дружеството отчита следните инвестиции в асоциирани предприятия:

СЪСТЕЙНАБЪЛ ЕНЕРДЖИ ФЪНД АД – 29,36% акции

3.8 Материални запаси

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

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

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

3.9 Активи, държани за продажба

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

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

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

3.10 Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

предприятие. Финансовите активи и пасиви се класифицират, оценяват и отписват, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти”.

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

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

3.10.1 Вземания

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

Търговски и други вземания

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

Парични средства и парични еквиваленти

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

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

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

Обезценка на финансови активи

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Към датата на изготвяне на индивидуалните финансови отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

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

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:

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

3.10.2 Финансови пасиви по амортизирана стойност

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

Търговски и други задължения

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

Лихвени заеми

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

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

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

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

На 30.06.2025 г. дружеството сключва лизингов договор за закупуване на електролизьор за сума в размер на 1 314 хил.лв. Срока на договора е 36 месеца при лихвен процент 3 месечен EURIBOR плюс надбавка 2.324%

На 15.12.2025 г. сключва договор за овърдрафт за суми в размер до 2 000 млн EUR. Срока на договора е 20.11.2026. Заема е отпуснат при 4,10 лихвен %.

3.11 Лизинг

3.11.1 Финансов лизинг

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

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

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

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

На 30.06.2025 г. дружеството сключва лизингов договор за закупуване на електролизьор за сума в размер на 1 314 хил.лв. Срока на договора е 36 месеца при лихвен процент 3 месечен EURIBOR плюс надбавка 2.324%

3.11.2 Оперативен лизинг

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

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

3.11.3 Продажба с обратен лизинг

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

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

Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. По тази причина

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

превишението на прихода от продажбата над балансовата стойност не се разглежда като доход. Това повишение се разсрочва и амортизира през целия срок на лизинговия договор.

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

3.12 Акционерен капитал и резерви

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

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

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

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

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

3.13 Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

Съгласно Кодекса на труда, Дружеството има задължение за изплащане на обезщетения на служителите при тяхното пенсиониране, определени на база на трудовия им стаж, възрастта и категорията труд. Тъй като тези обезщетения отговарят на определението за други дългосрочни доходи съгласно МСС 19 Доходи на наети лица и в съответствие с изискванията на същия стандарт, Дружеството признава като задължение настоящата стойност на обезщетенията.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Всички актюерски печалби и загуби и разходи за минал трудов стаж се признават незабавно в печалбата или загубата.

3.14 Провизии

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

3.15 Управление на финансовите рискове

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

4. Приходи

4.1 Приходи от продажби

Отчетените приходи от продажби включват

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Приходи от продажба на услуги	151	180
	151	180

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

4.2 Други приходи

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Префактурирани разходи	77	270
Неустойки	20	-
Преоценка на инвестиционни имоти	156	-

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Продажба на ДМА	3 912	30
Други	57	-
	<u>4 222</u>	<u>300</u>

5. Разходи за материали

Разходите за материали се състоят от разходи за:

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Ел. Енергия	(84)	(84)
Вода	(2)	(2)
Други	(1)	(4)
	<u>(87)</u>	<u>(90)</u>

6. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Одит	(9)	(1)
Анализи	(53)	-
Поддръжка	(4)	-
Почистване	(5)	-
Правни услуги	(58)	(94)
Реклама	(36)	-
Консултантски услуги	(70)	(179)
Застраховане	(12)	(6)
Абонаментно обслужване	(14)	(14)
Сделки с ФИ	(6)	-
Счетоводно обслужване	(15)	-
Брокерска комисионна	(383)	-
Наем	(14)	-
Такси ЦД	(5)	-
Хонорари	(2)	-
Други	(68)	(53)
	<u>(754)</u>	<u>(347)</u>

7. Разходи за възнаграждения

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Разходи за възнаграждения	(101)	(35)
Разходи за осигуровки	(7)	(2)
	<u>(108)</u>	<u>(37)</u>

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

8. Балансова стойност на продадени активи

Балансовата стойност на продадените активи включва:

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Земи и сгради	(4 470)	(23)
	(4 470)	(23)

9. Други разходи

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Данъци и такси	(57)	(114)
Лихви	-	(4)
Дарение	(16)	-
Неустойка	(20)	-
Непризнат ДК	(81)	-
Отписвани активи	(17)	-
Обезценка на активи	-	(343)
Други	-	(12)
	(191)	(473)

10. Нетни финансови приходи/разходи

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

	Периода, приключващ на 31.12.2025	Периода, приключващ на 31.12.2024
Приходи		
Приходи от лихви	1 135	780
Приходи от операции с финансови активи	3 392	1 118
Приходи от последващи оценки на финансови активи	2 467	-
	6 994	1 898
Разходи		
Разходи за лихви	(4 309)	(796)
Разходи по операции с финансови активи	(194)	(13)
Разходи от обезценки на финансови активи	(18)	-
Други финансови разходи	(143)	(6)
Финансови разходи(приходи) , нетно	(4 664)	(815)

Разходите за лихви към 31.12.2025 година в размер на 4 309 хил. лв. представляват: лихви по сключени облигационни, търговски заеми и заеми от финансови институции (към 31.12.2024 г. – 796 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2025 година в размер на 1 135 хил. лв. представляват: лихви по предоставени заеми (към 31.12.2024 г. – 780 хил. лв.).

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

11. Данъци

Към 31.12.2025 година Дружеството реализира счетоводна печалба в размер на 316 хил. лв.

12. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи включват машини и оборудване:

<i>Отчетна стойност</i>	Земли	Сгради	Машини	Компютърна техника	Активи общо
Салдо към 01.01.2024	35	4 173	3	1	4 209
Новопридобити активи	1 213	-	-	-	1 213
Отписани активи	(1)	(22)	-	-	(23)
Рекласификация	(1 247)	(4 155)	-	-	(5 402)
Салдо към 31.12.2024	-	-	3	1	4
Новопридобити активи	-	-	1565	-	1 565
Салдо към 31.12.2025	-	-	1 568	1	1 569
Начислена амортизация					
Салдо към 01.01.2024	-	(238)	-	-	(238)
Амортизация за годината	-	(125)	(1)	(1)	(126)
Отписана амортизация	-	363	-	-	363
Други изменения	-	-	-	1	1
Салдо към 31.12.2024	-	-	(1)	-	(1)
Амортизация за годината	-	-	(235)	-	(235)
Други изменения	-	-	-	(1)	(1)
Салдо към 31.12.2025	-	-	(236)	(1)	(237)
Балансова стойност към 31.12.2024	-	-	2	1	3
Балансова стойност към 31.12.2025	-	-	1 332	-	1 332

13. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава инвестиционни имоти на стойност 1 471 хил. лв

14. Облигационен заем

Към 31.12.2025 г. ТИЗ Инвест АД няма придобити дългосрочни облигации.

15. Дългосрочни финансови активи

През отчетния период ТИЗ Инвест АД притежава дружествени инвестиции в следните дружества:

Инвестиции в дъщерни предприятия:

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД – 1 040 хил. лева – 100%

СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД – 473 хил. лева – 100%

БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД – 10 757 хил. лева – 100%

ИИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД – 431 хил. лева – 54,27%

ЕКСПО ПАРК ЕАД – 50 хил. лева – 100%

Инвестиции в асоциирани предприятия:

СЪСТЕЙНАБЪЛ ЕНЕРДЖИ ФЪНД АД – 7 191 хил. лева – 29,36%

Финансови активи държани за продажба

ИНТЕРПОРТО БЪЛГАРИЯ ЕООД на стойност 6 229 хил. лева -100%

ФЮЧЪР КЕПИТЪЛ ХОЛДИНГ АД на стойност 19 712 хил. лева – 19,95%

Дружеството е сключило предварителен договор за продажба на 100% от дяловете от капитала на Интерпорто България ЕООД. В резултат на това инвестицията е рекласифицирана като Финансови активи държани за продажба.

16. Материални запаси

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2024
Материали	11	11
	11	11

17. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2024	Към 31.12.2024
Авансови плащания към доставчици	1 159	2 939
Вземания от клиенти и доставчици	14	934
Вземания по продажба на финансови активи	6 393	
Данъци за възстановяване	108	-
Други	10	1
Разходи за бъдещи периоди	3	-
Общо	7 687	3 874

Към 31 Декември 2025 г. дружеството отчита авансови плащания към доставчици в размер на 1 159 хил. лв. (2024 – 2 939 хил. лв.)

Не се констатираха условия за обезценка на вземанията.

18. Парични средства и парични еквиваленти

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Паричните средства включват:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Парични средства в лева	5	10
Парични средства във валута	-	-
	<u>5</u>	<u>10</u>

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Парични средства в брой	5	10
Парични средства в разплащателни сметки	-	-
	<u>5</u>	<u>10</u>

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

19. Краткосрочни финансови активи

19.1. Краткосрочни финансови активи по справедлива стойност

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Дългови ценни книжа	327	-
Изкупени собствени дългови ценни книжа	-	-
Котирани акции и дялове	257	-
Други	3	-
	<u>587</u>	<u>-</u>

19.2. Краткосрочни финансови активи по амортизируема стойност

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Предоставени заеми	29 271	-
Лихви по предоставени заеми	130	-
Репо сделки	1 754	-
Лихви по репо сделки	8	-
	<u>31 163</u>	<u>-</u>

20. Регистриран капитал

Акционерната структура на Дружеството към 31 Декември 2025 г. и 31 Декември 2024 може да се анализира както следва

	31.12.2025		31.12.2024	
Акционер	Брой акции	Акции %	Брой акции	Акции %

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Пълдин холдинг АД	653 833	47,50	725 160	52,68
Вей инвест холдинг АД	337 500	24,52	247 500	17,98
Грийн Пропърти Сървисиз ООД	-	-	97 540	07,09
Ви Си Инвестмънт Груп	70 136	05,10	100 136	07,27
Други ЮЛ	303 153	22,01	206 226	14,98
Други ФЛ	11 940	0,87	-	-
ОБЩО	1 376 562	100	1 376 562	100

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

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

Регистрираният капитал към 31.12.2025 г. е 13 765 620 лева, внесен изцяло.

21. Резерви

Към 31 Декември 2025 дружеството има резерв от емисия на акции в размер на 586 хил. лв.

22. Натрупана печалба

Натрупания финансов резултат може да бъде представен по следния начин:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Финансов резултат в началото на периода	848	384
Текущ финансов резултат	858	464
Финансов резултат в края на периода	1 706	848

Неразпределена печалба от минали години към 31.12.2025 – 848 хил. лв.

Общият размер на собствения капитал към 31.12.2025 г. е в размер на 16 058 хил.лв.

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

23. Финансов лизинг

През отчетния период дружеството сключва договор за финансов лизинг за покупка на ДМА: Модулна система за производство на водородхил. лв. Срока на договора е до 01.07.2028 г. Отпусната сума е в размер на 800 хил. EUR при лихвен % 3 месечен EURIBOR плюс надбавка 2,324%

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Дългосрочна части по финансови лизинг	934	-

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Краткосрочна части по финансови лизинг	179	-
	1 113	-

24. Получени дългосрочни заеми

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

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Дългосрочна части по заем	10 406	-
	10 406	-

25. Облигационни заеми

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

На 21 Септември 2023 г. дружеството издава облигации с ISIN код BG2100027239. Общият размер на облигационния заем е 1 000 000 (един милион) EUR или легова 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. Облигационния заем е погасен.

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

На 20.05.2024 Дружеството издава облигационна емисия с ISIN BG210004246. Общия размер на заема е 2 500 000 евро. По него дружеството дължи купонни плащания на всеки 6 месеца, като

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

купона се изчислява при стойността на индекса 6М EURIBOR плюс надбавка 3,00 % /три процента/, но не по-малко от 4,00 % /четири процента/ и не повече от 7.5% при конвенция Actual/365L, ISMA – Year.

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

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

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

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

Вид	Към	Към
	31.12.2025	31.12.2024
Текуща част на финансов пасив по облигационен заем – главница и лихви	124	106
Нетекуща част на финансов пасив по облигационен заем	11 889	15 664
Общо	12 013	15 770

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

	Към	Парични	Начислени	Към
	31.12.2024	изменения	лихви	31.12.2025
Облигационен заем	15 770	(4 657)	900	12 013
Финансов лизинг	-	1 073	40	1 113
Дългосрочен Заем	-	8 624	1 782	10 406

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Овърдрафт	-	3 908	1	3 909
Краткосрочни заеми	1 074	20 905	481	22 460
Общо	16 844	29 853	3 204	49 901

26. Търговски и други задължения

Краткосрочните търговски и други задължения са както следва:

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Получени аванси	2 218	-
Данък върху доходи на физически лица	1	2
Местни данъци и такси	11	25
Задължения по покупка на финансови активи	29 930	-
Търговски задължения	21	691
Заем	-	1 074
Други	-	3
Общо	32 181	1 795

Търговските заеми са рекласифицирани от Краткосрочни търговски и други задължения в краткосрочни финансови задължения

27. Краткосрочни финансови задължения

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Овърдрафт	3 909	-
Заеми	20 321	-
Лихви по заеми	51	-
Репо сделки	2 077	-
Лихви по репо сделки	11	-
Общо	26 369	-

На 15.12.2025 г. сключва договор за овърдрафт за суми в размер до 2 000 млн EUR. Срока на договора е 20.11.2026. Заема е отпуснат при 4,10 лихвен %.

28. Свързани лица

Към 31.12.2025 г. свързаните лица включват :

Наименование на дружеството	Тип взаимоотношение
Пълдин холдинг АД	собственик на акции
Ви Си Инвестмънт груп АД	собственик на акции
ВЕИ ИНВИСТ ХОЛДИНГ АД	собственик на акции
СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД	дъщерно дружество
СТРЯМА ИНВЕСТМЪНТ 2 ЕООД	дъщерно дружество
БЕНКОВСКИ ПРОПЪРТИС ЕООД	дъщерно дружество

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

ИНСТИТУТ ПО РАЗВИТИЕТО АД
СЪСТЕЙНАБЪЛ ЕНЕРДЖИ ФЪНД АД

дъщерно дружество
асоциирано дружество

Към 31.12.2025 и 2024 година Дружеството е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
Вземания		
Сделки със собственици		
Предоставени заеми	4 842	4 195
Възстановени предоставени заеми	(2 963)	(99)
Предоставени аванси	-	-
Начислени лихви по предоставени заеми	257	70
Платени лихви по предоставени заеми	(306)	
Надвнесена сума	(1 263)	
Сделки с други свързани предприятия		
Предоставени заеми	2 767	10 755
Възстановени предоставени заеми	(2 523)	(8 497)
Начислени лихви по предоставени заеми	460	453
Платени лихви по предоставени заеми	(60)	(117)
Предоставени аванси		-
Предоставени аванси на подотчетни лица		52
Възстановени аванси на подотчетни лица		(61)
Вземания от клиенти и доставчици		1 880
Лихви по цесия	363	-
Цесии	3 508	
Погасени лихви по цесии	(19)	
Погасени цесии	(3 274)	
Увеличение на капитала	4 695	
Вписано увеличение на капитала	(4 245)	
Задължения		
Сделки със собственици		
Задължения към клиенти и доставчици	-	-
Получени заеми	8 101	4 459
Върнати получени заеми	(7 129)	(3 548)
Начислени лихви по получени заеми	195	48
Платени лихви по получени заеми	(189)	(36)
Сделки с други свързани предприятия		
Получени заеми	3 185	-
Платени заеми	(1 783)	-
Начислени лихви по получени заеми	55	1

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Платени лихви по получени заеми	(32)	-
Споразумение	1 252	

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

Към 31 Декември 2025 вземанията и задълженията със свързаните лица са :

Вид	Към 31.12.2025 г.	Към 31.12.2024 г.
Нетекущи вземания		
<i>Дъщерни дружества</i>		
- Предоставен дългосрочен заем	1 320	1 320
Общо нетекущи вземания	1 320	1 320
Текущи вземания		
- <i>Собственици</i>		
- Предоставен краткосрочен заем	4 712	4 096
- Вземания по лихви	18	67
- <i>Дъщерни дружества</i>		
- Предоставени аванси на подотчетни лица	-	1 000
- Вземания по лихви	736	336
- Предоставен заем	4 964	4 746
- Увеличение на капитала	450	-
- Вземания по цесии	234	-
- Лихви по цесии	344	-
- <i>Други свързани лица</i>		
- Предоставен краткосрочен заем	26	-
- Лихви по предоставени заеми	-	-
Общо текущи вземания	11 484	10 245
Общо вземания от свързани лица	12 804	11 565
Текущи задължения към:		
- <i>Собственици</i>		
- Предоставен заем	938	1 910
- Задължения по лихви	15	9

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Дъщерни дружества

Предоставен заем	2 717	-
Задължения по лихви	24	-

Други свързани лица

Предоставен заем	-	63
Задължения по лихви	-	1

Общо текущи задължения	3 694	1 983
-------------------------------	--------------	--------------

Общо задължения към свързани лица	3 694	1 983
--	--------------	--------------

Разчетите със свързаните лица в горната таблица са представени разгърнато и включват всички аспекти на разчетните взаимоотношения с Дружеството към 31.12.2025 и 2024 г.

28. Задължения към персонала

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Задължения към персонал	12	4
Задължения за осигурителни вноски	2	-
Общо	14	4

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са :

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

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

Към 31.12.2025 година стратегията на Дружеството е да поддържа съотношението дълг към капитал на такова ниво, което да гарантира достъп до финансиране на разумна цена. Съотношението нетен дълг към капитал съответно към 31.12.2025 и 2024 е като следва:

Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
-------------------	-------------------

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Общ дълг	85 790	19 552
Пари и парични еквиваленти	(5)	(10)
Нетен дълг	85 785	19 542
Общо собствен капитал	15 516	15 200
Нетен дълг към капитал	5.53	1.29

30. Цели и политика на ръководството за управление на риска

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

30.1. Пазарен риск

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

30.2. Валутен риск

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

30.3. Лихвен риск

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

30.4. Ценови риск

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

30.5. Кредитен риск

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

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

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

30.6. Ликвиден риск

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

Към 31.12.2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2025	Краткосрочни До 1 година	Дългосрочни	
		От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	124	11 889	-
Търговски задължения	32 181	-	-
Задължение по финансов лизинг	179	934	-
Други финансови пасиви	26 369	10 406	-
Задължения към свързани лица	3 694	-	-
Задължения към персонала	14	-	-
	62 561	23 229	-

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

3 888	15 665	-
-------	--------	---

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

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

30.7. Категории финансови активи и пасиви

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

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Дълготрайни активи		
Вземания от свързани предприятия	1 320	1 320
Краткотрайни активи		
Заеми	31 750	
Търговски вземания	7 687	3 874
Вземания от свързани предприятия	11 484	10 245
Пари и парични средства	5	10
Финансови активи	587	-
Дългосрочни пасиви		
Заеми	23 229	15 664
Краткосрочни пасиви		
Заеми	26 672	106
Търговски задължения	32 181	1 795
Задължения към свързани лица	3 694	1 983
Задължения към персонала	14	4

30.8 Справедливи стойности

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към края на отчетния период. Котирани пазарни цени или котировки на дилъри за подобни инструменти са използват за дългосрочни дългове.

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

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

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

31. Други оповестявания

31.1. Национални резерви и военновременни запаси

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

31.2. Съдебни дела и административни производства

Срещу дружеството не са заведени съдебни дела и административни производства.

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

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

31.4 Дивиденди

През отчетния период не са разпределяни дивиденди.

31.5 Условни задължения

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

ДРУЖЕСТВО: ТИЗ ИНВЕСТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За периода, приключващ на 31 декември 2025 година

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

31.6 Други

Към 31.12.2025 г. Дружеството няма финансираня

Към 31.12.2025 г. Дружеството не е осъществявало съвместна дейност.

Към 31.12.2025 г. Дружеството има дялови участия в асоциирани предприятия.

Към 31.12.2025 г. Дружеството ще съставя консолидиран финансов отчет.

32. Събития след края на отчетния период

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

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

Съставител:

Прайм Бизнес Консултинг АД

Чрез Силвия Йорданова

Изпълнителен директор:

Емил Тодоров Янков