

# **ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**към 31.12.2023 г.**

**на**

# **ТИЗ ИНВЕСТ АД**

Дружество: "ТИЗ ИНВЕСТ" АД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

към 31 Декември 2023 година

	Бележки	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
Приходи от продажби	4.1	180	4 694
Други приходи	4.2	80	115
Капитализирани собствени разходи	5	-	360
Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство	6	-	(3
Разходи за материали	7	(93)	(89)
Разходи за външни услуги	8	(96)	(759)
Разходи за амортизация		(126)	(120)
Други разходи	9	(49)	(83)
Балансова стойност на продадените активи	10	-	(999)
Финансови приходи	11	562	572
Финансови разходи	11	(222)	(266)
<b>Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата</b>		<b>236</b>	<b>119</b>
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	12	(24)	(12)
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	12	<b>212</b>	<b>107</b>
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>		<b>212</b>	<b>107</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>0.21 лв</b>	<b>0.11 лв</b>

Изпълнителен директор:

/Емил Янков/

Дата: 18.03.2024 г.

Съставител:

/Йордан Здравчев/

Заверил съгласно одиторски доклад от:  
29.03.2024

Р.О. Теодора Понева

Отчетът за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 33

## ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 Декември 2023 година

	Бележки	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Дълготрайни материални активи	13	3 971	4 095
Предоставени заеми на свързани предприятия	21	2 945	
<b>Общо</b>		<b>6 916</b>	<b>4 095</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материални запаси	14	996	990
Търговски и други вземания	15	5 873	77
Краткосрочни вземания от свързани лица	21	8 581	9026
Парични средства	16	18	3
<b>Общо</b>		<b>15 468</b>	<b>10 096</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>22 384</b>	<b>14 191</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен (акционерен) капитал	17	9 877	9 877
Неразпределена печалба	18	172	65
Текуща печалба/(загуба)	18	212	107
<b>Общо</b>		<b>10 261</b>	<b>10 049</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи задължения</b>			
Облигационен заем	19	8 205	
<b>Общо</b>		<b>8 205</b>	<b>-</b>
<b>Текущи задължения</b>			
Краткосрочна част по облигационен заем	19	71	3 826
Търговски и други задължения	20	36	290
Задължения към свързани лица	21	3 811	26
<b>Общо</b>		<b>3 918</b>	<b>4 142</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>12 123</b>	<b>4 142</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>22 384</b>	<b>14 191</b>

Изпълнителен директор:

/Емил Янков/

Дата: 18.03.2024 г.

Съставител:

/Йордан Здравчев/

Заверил съгласно одиторски доклад от: 29.03.2024

Р.О. Теодора Понева

Отчетът за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 33

Дружество: "ТИЗ ИНВЕСТ" АД  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 към 31 Декември 2023 година

	31.12.2023 BGN'000	31.12.2022 BGN'000
<b>А. Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	346	335
Плащания на доставчици	(280)	(1 075)
Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	(264)	(527)
Платени корпоративни данъци върху печалбата	(13)	(6)
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	(9)	(21)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):</b>	<b>(220)</b>	<b>(1 294)</b>
<b>Б. Парични потоци от инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи		-
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		4 750
Предоставени заеми		
Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг		
Получени лихви по предоставени заеми	707	641
Други постъпления /плащания от инвестиционна дейност	(4 699)	
<b>Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):</b>	<b>(3 992)</b>	<b>5 391</b>
<b>В. Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления/плащания на заеми и лихви	4 401	
Платени заеми		(3 824)
Платени задължения по лизингови договори		
Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение	(171)	(285)
Други постъпления /плащания от финансова дейност	(3)	(3)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност (В):</b>	<b>4 227</b>	<b>(4 112)</b>
<b>Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):</b>	<b>15</b>	<b>(15)</b>
<b>Д. Парични средства в началото на периода</b>	<b>3</b>	<b>18</b>
<b>Е. Парични средства в края на периода</b>	<b>18</b>	<b>3</b>

Изпълнителен директор:  
 /Емил Янков/

Съставител:  
 /Йордан Здравчев /

Дата: 18.03.2024 г.

Заверил съгласно одиторски  
 доклад от: 29.03.2024  
 Р.О. Теодора Понева

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 33

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

към 31 Декември 2023 година

	<i>Бележки</i>	<i>Основен капитал BGN'000</i>	<i>Резерви BGN'000</i>	<i>Неразпределена печалба BGN'000</i>	<i>Общо собствен капитал BGN'000</i>
Салдо на 01 януари 2022		9 877		65	9 942
Печалба/(загуба) за периода	10			107	107
Салдо на 31 декември 2022		9 877	-	172	10 049
Салдо на 01 януари 2023		9 877		172	10 049
Печалба/(загуба) за периода	10.14			212	212
Други изменения					-
Салдо на 31 Декември 2023		9 877	-	384	10 261

Изпълнителен директор:

/Емил Янков/

Съставител:

/Йордан Здравчев /

Заверил съгласно одиторски доклад от:  
29.03.2024

Дата: 18.03.2024 г.

Р.О. Теодора Понева

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките и оповестяванията към финансовите отчети, разположени от страница 6 до страница 33

## **СЪДЪРЖАНИЕ**

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

## 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 99,50% от капитала и Сиенит строителна група АД с 0,50% от капитала на дружеството. Акционерният капитал е увеличен на 9 877 хил.лв. с непарична вноски.

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 /99.50 %/ на Пълдин Холдинг АД.

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

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

	31.12.2023	31.12.2022
Акционерен/Дружествен капитал	9 877 000	9 877 000
Брой акции/дялове (номинал 10 лев)	987 700	987 700
Общ брой на регистрираните акционери	2	2
в т.ч. юридически лица	2	2
физически лица		
Брой акции/дялове, притежавани от юридически лица	100%	100%
<i>% на участие на юридически лица</i>		

Акционери, притежаващи акции над 50% към 31.12.2023г.	Брой акции/Дялове	% от капитала
Пълдин Холдинг АД	982 700	99,49%

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

Виолета Цветкова Кънчева,  
Калоян Валентинов Кънчев,  
Вяра Пламенова Панчева,

Дружеството се представлява от Изпълнителни директори, заедно и поотделно:  
Калоян Валентинов Кънчев, Виолета Цветкова Кънчева.

### 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 2023 г. МСС включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. МСС се издават всяка година и са валидни само за годината на издаването си, като в тях се включват всички промени, както и новите стандарти и разяснения. Голяма част от тях не са приложими за дейността на дружеството, поради специфичните въпроси, които се третират в тях.

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

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

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**

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

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

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

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

## **Годишни подобрения на МСФО, цикъл 2018—2020 г.**

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

**МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане** - С изменението се позволява на дъщерно дружество, което прилага пар. Г 16 (а) от МСФО 1, да оцени кумулативните курсови разлики от преизчисляване, като използва сумите, отчетени от

неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **МСФО 17 Застрахователни договори**

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

МСФО 7 не е приложим за дейността на Дружеството.

## **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори**

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

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

## **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 2022 и за 2023 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 годишен финансов отчет по отношение на Отчета за финансовото състояние и Отчета за собствения капитал е годишния финансов отчет за 2023 г., а що се отнася до Отчета за всеобхватния доход и отчета за паричните потоци – предходен период е 31.12.2022 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 съпоставимост с данните за текущата година. Данните, посочени във финансовите отчети за 2022 и към 31.12.2023 година са сравними и разбираеми. Същите са обект на оповестяване в пояснителните приложения към настоящия финансов отчет.

Към 31 Декември 2023 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 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 продукцията 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 2022г. е посочено в т.4 „Приходи“ от настоящото оповестяване към Финансов отчет към 31.12.2023 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**

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

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че тази стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната преносна стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Загубите от 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 31.12.2023 г. дружеството притежава следните имоти: част от офис сграда, чиято отчетна стойност възлиза на 4 173 хил. лв. и земи с отчетна стойност 35 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 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 преоценен 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 преоценения резерв.

### **3.5 Инвестиционни имоти**

Дружеството не отчита инвестиционни имоти.

### **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 31.12.2023 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:

- 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 31.12.2023 г. дружеството не отчита инвестиции в дъщерни предприятия.

### **3.7.2 Инвестиции в асоциирани предприятия**

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

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

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции и дялове в асоциирани дружества, се представят във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена със загубите от обезценки. Аналогично и тези капиталови инструменти в повечето случаи не се търгуват на фондови борси или продажбите на акции на фондови пазари са минимални по размер, което обстоятелство затруднява надеждното определяне на справедливите им стойности на база на алтернативни оценъчни методи. Притежаваните от дружеството дългосрочни инвестиции в асоциирани предприятия подлежат на преглед за обезценка към края на всеки 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 31.12.2023 г. дружеството не отчита инвестиции в други предприятия.

### **3.8 Материални запаси**

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

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

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

### **3.9 Активи, държани за продажба**

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

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

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

### **3.10 Финансови инструменти**

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

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

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

#### **3.10.1 Вземания**

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

##### ***Търговски и други вземания***

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

### ***Парични средства и парични еквиваленти***

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

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

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

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

### ***Обезценка на финансови активи***

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

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

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

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

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

## **3.11 Лизинг**

### **3.11.1 Финансов лизинг**

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

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

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

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

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

### **3.11.2 Оперативен лизинг**

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

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

### **3.11.3 Продажба с обратен лизинг**

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

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

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

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

## **3.12 Акционерен капитал и резерви**

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

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

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, по решение на общото събрание;

- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);

- сумата на допълнителните плащания, които правят акционерите срещу предоставените им предимства за акциите;
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

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

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

### **3.13 Пенсионни и други задължения към персонала**

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

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

Съгласно Кодекса на труда, Дружеството има задължение за изплащане на обезщетения на служителите при тяхното пенсиониране, определени на база на трудовия им стаж, възрастта и категорията труд. Тъй като тези обезщетения отговарят на определението за други дългосрочни доходи съгласно МСС 19 Доходи на наети лица и в съответствие с изискванията на същия стандарт, Дружеството признава като задължение настоящата стойност на обезщетенията. Всички актюерски печалби и загуби и разходи за минал трудов стаж се признават незабавно в печалбата или загубата. Към 31.12.2023 г. в дружеството няма нает персонал.

### **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 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Приходи от продажба на услуги	180	267
Приходи от продажба на продукция	-	3 391
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	1 036
	<b>180</b>	<b>4 694</b>

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

#### 4.2 Други приходи

Други приходи - 80 хил.лв

Другите приходи, реализирани от дружеството са от префактуриране на електроенергия, вода и други услуги на наематели.

#### 5. Капитализирани собствени разходи

Към 31.12.2023 дружеството няма капитализирани собствени разходи (към 31.12.2022 – 360 хил. лв.)

#### 6. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство

Като продукция дружеството отчита сгради, собствено построени с цел продажба.

#### 7. Разходи за материали

Разходите за материали се състоят от разходи за:

	Периода, приключващ на 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Ел. Енергия	(85)	(89)
Вода	(1)	
Други	(7)	
	<b>(93)</b>	<b>(89)</b>

#### 8. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Одит	(1)	(4)
СМР	(12)	(607)
Консултантски услуги	(41)	(55)
Застраховане	(6)	(8)

Абонаментно обслужване	(9)	
Проектиране	-	(13)
Други	(27)	(72)
	<b>(96)</b>	<b>(759)</b>

## 9. Други разходи

Другите разходи включват

	Периода, приключващ на 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Данъци и такси	(3)	(47)
Неуктойка по договор		(29)
Лихви	(7)	(7)
Други	(39)	
	<b>(49)</b>	<b>(83)</b>

## 10. Балансова стойност на продадени активи

Балансовата стойност на продадените активи включва:

	Периода, приключващ на 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Земни и сгради	-	(999)
	-	<b>(999)</b>

## 11. Нетни финансови приходи/разходи

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

	Периода, приключващ на 31.12.2023	Периода, приключващ на 31.12.2022
Приходи от лихви	562	572
Разходи за лихви	(220)	(263)
Други финансови разходи	(2)	(3)
<b>Финансови разходи(приходи) , нетно</b>	<b>340</b>	<b>306</b>

Разходите за лихви към 31.12.2023 година в размер на 220 хил. лв. представляват: лихви по сключен облигационен заем (към 31.12.2022 г. – 263 хил. лв.).

Приходите от лихви към 31.12.2023 година в размер на 562 хил. лв. представляват: лихви по предоставени заеми на дружествата акционери (към 31.12.2022 г. – 572 хил. лв. ).

## 12. Данъци

Към 31.12.2023 година Дружеството реализира счетоводна печалба в размер 236 хил. лв. Начислен е корпоративен данък в размер на 24 хил. лв.



### 13. Дълготрайни материални активи

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

<i>Отчетна стойност</i>	Земи	Компют.техника	Сгради	Активи общо
Салдо към 01.01.2022		-	9 026	9 026
Салдо към 31.12.2022	35	-	4 173	4 208
Новопридобити активи	-	1	-	-
Активи, държани за продажба	-	-	-	-
Продадени активи	-	-	-	-
Салдо към 31.12.2023	35	1	4 173	4 209
<i>Начислена амортизация</i>				
Салдо към 01.01.2022				-
Амортизация за годината			(120)	(120)
Отписана амортизация			7	7
Други изменения			1	1
Салдо към 31.12.2022			(112)	(112)
Амортизация за годината			(126)	(126)
Отписана амортизация			-	-
Салдо към 31.12.2023			(238)	(238)
Балансова стойност към 31.12.2022	35		4 061	4 096
Балансова стойност към 31.12.2023	35	1	3 935	3 971

### 14. Материални запаси

Към 31.12.2023 дружеството има материални запаси на стойност 996 хил. лв. (към 31.12.2022 г. – 990 хил. лв.) – 990 хил. лв. офис, който се отчита като продукция, тъй като се очаква да бъде продаден и 6 хил. лв. инвентар.

### 15. Търговски и други вземания

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Авансови плащания към доставчици		38
Вземания от клиенти и дотавчици	5 873	37
Други		2
<b>Общо</b>	<b>5 873</b>	<b>77</b>

Към 31 Декември 2023 г. дружеството не отчита авансови плащания към доставчици. (2022 – 38 хил. лв.).

Другите вземания през предходния период представляват вземане в размер на 2 хил.лв представляващи неустойка по Договор.

Не се констатираха условия за обезценка на вземанията.

## 16. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Парични средства в лева	18	3
Парични средства във валута	-	-
	<b>18</b>	<b>3</b>
	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Парични средства в брой	-	-
Парични средства в разплащателни сметки	18	3
	<b>18</b>	<b>3</b>

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

## 17. Регистриран капитал

Акционерната структура на Дружеството към 31 Декември 2023 и 31 Декември 2022 може да се анализира както следва

Акционер	31.12.2023		31.12.2022	
	Брой акции	Акции %	Брой акции	Акции %
Сиенит строителна група АД	5 000	0,51	5 000	0,51
Пълдин холдинг АД	982 700	99,49	982 700	99,49
Общо	<b>987 700</b>	<b>100</b>	<b>987 700</b>	<b>100</b>

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: 987 700 бр. по 10 лв. всяка.

Регистрираният капитал към 31.12.2023 г. е 9 877 000 лева, внесен изцяло.

## 18. Натрупана печалба

Натрупания финансов резултат може да бъде представен по следния начин:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Финансов резултат в началото на периода	172	65
Текущ финансов резултат	212	107
Други изменения	-	-

Неразпределена печалба от минали години към 31.12.2023 – 172 хил. лв.

Общият размер на собствения капитал към 31.12.2023 г. е в размер на 10 261 хил.лв.

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

### 19. 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).

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.

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.

Падежите по облигационния заем - главници и лихви са следните:

Вид	Към	Към
	31.12.2023	31.12.2022
Текуща част на финансов пасив по облигационен заем – главница и лихви	71	3 826
Нетекуща част на финансов пасив по облигационен заем	8 205	-
<b>Общо</b>	<b>8 276</b>	<b>3 826</b>

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

	Към 31.12.2022	Парични изменения	Начислени лихви	Към 31.12.2023
Облигационен заем	3 826	4 230	220	8 276
Заеми от свързани лица	-			
<b>Общо</b>	<b>3 826</b>	<b>4 230</b>	<b>220</b>	<b>8 276</b>

## 20. Търговски и други задължения

Краткосрочните търговски и други задължения са както следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
ДДС за внасяне	4	247
Корпоративен данък	24	12
Търговски задължения	8	31
<b>Общо</b>	<b>36</b>	<b>290</b>

## 21. Свързани лица

Към 31.12.2023 г. свързаните лица включват :

<i>Наименование на дружеството</i>	<i>Тип взаимоотношение</i>
Пълдин холдинг АД	дружество – майка
Сиенит Инвест АД	свързано по линия на управлението
Сиенит строителна група АД	свързано по линия на управлението

Към 31.12.2023 и 2022 година Дружеството е извършило следните сделки със свързани лица

	Към 31.12.2023 г.	Към 31.12.2022 г.
<b>Вземания</b>		
<b>Сделки със собственици</b>		
Предоставени заеми	-	-
Възстановени предоставени заеми	-	-
Предоставени аванси	-	-
Начислени лихви по предоставени заеми	-	572
Платени лихви по предоставени заеми	-	(641)
Вземания от клиенти и доставчици	-	
<b>Сделки с други свързани предприятия</b>		
Предоставени заеми	-	-
Възстановени предоставени заеми	5 857	-

Начислени лихви по предоставени заеми	562	-
Платени лихви по предоставени заеми	(717)	-
Предоставени аванси	1 956	-
Предоставени аванси на подотчетни лица	38	8
Възстановени аванси на подотчетни лица	(35)	(16)
Вземания от клиенти и доставчици	6 553	-
Получени вземания от клиенти и доставчици	-	-
<b>Задължения</b>		
<b>Сделки със собственици</b>		
Задължения към клиенти и доставчици	-	-
Платени задължения към клиенти и доставчици	-	-
Получени заеми	-	-
<b>Сделки с други свързани предприятия</b>		
Получени заеми	-	-
Платени заеми	-	-
Задължения към клиенти и доставчици	3 819	730
Платени задължения към клиенти и доставчици	(34)	(781)

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

Към 31 Декември 2023 вземанията и задълженията със свързаните лица са :

Вид	Към	Към
	31.12.2023 г.	31.12.2022 г.
<b>Нетекущи вземания</b>		
- Други свързани лица		
- Предоставен дългосрочен заем	2 945	-
<b>Общо нетекущи вземания</b>	<b>2 945</b>	<b>-</b>
<b>Текущи вземания</b>		
<i>Собственици</i>		
- Предоставен краткосрочен заем		8 801
- Предоставени аванси	-	56
- Вземания по лихви	-	161
- Вземания от клиенти и доставчици	-	
<i>Други свързани лица</i>		
- Вземания от клиенти и доставчици	4 109	-
- Предоставени аванси	4 456	-
- Предоставени аванси на подотчетни лица	11	8
- Вземания по лихви	5	-
- Предоставен заем		-
<b>Общо текущи вземания</b>	<b>8 581</b>	<b>9 026</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>11 526</b>	<b>9 026</b>

**Текущи задължения към:**

- Собственици		
- Други свързани лица		
- Задължения към клиенти и доставчици	3 811	26

**Общо задължения към свързани лица** 3 811 26

Заемите предоставени на свързани лица са отпуснати в рамките на предходния период с падеж 14.08.2023 г., при лихва 6,5%. Подписан е анекс, с който се променя срока на погасяване на главницата на 14.08.2025г.

Разчетите със свързаните лица в горната таблица са представени разгърнато и включват всички аспекти на разчетните взаимоотношения с Дружеството към 31.12.2023 и 2022 г.

**22. 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 31.12.2023 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 31.12.2023 и 2022 е като следва:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Общ дълг	12 123	4 142
Пари и парични еквиваленти	(18)	(3)
Нетен дълг	12 105	4 139
Общо собствен капитал	10 261	10 049
Нетен дълг към капитал	1,18	0,41

**23. Цели и политика на ръководството за управление на риска**

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

**23.1. 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.

### **23.2. Валутен риск**

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

### **23.3. Лихвен риск**

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

### **23.4. 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.

### **23.5. Кредитен риск**

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

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

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

### **23.6. 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 31.12.2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

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

31 Декември 2022	Краткосрочни До 1 година	Дългосрочни	
		От 1 до 5 години	Над 5 години
Облигационни заеми	3 826	-	-
Търговски задължения	290	-	-
Задължения към свързани лица	26	-	-
	<u>4 142</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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.

### 23.7. Категории финансови активи и пасиви

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

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
<b>Краткотрайни активи</b>		
Търговски вземания	5 873	77
		31



Вземания от свързани предприятия	8 581	9 026
Пари и парични средства	18	3

#### **Краткосрочни пасиви**

Заеми	71	3 826
Търговски задължения	36	290
Задължения към свързани лица	3 811	26

### **23.8 Справедливи стойности**

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

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

### **24. Други оповестявания**

#### **24.1. Национални резерви и военновременни запаси**

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

#### **24.2. Съдебни дела и административни производства**

Срещу дружеството не са заведени съдебни дела и административни производства.

#### **24.3. Активи, дадени за обезпечение, записи на заповед и гаранции**

Дружеството е предоставило като обезпечение офиси в офис сграда, във връзка с издадената облигационна емисия. Има учреден и особен залог върху вземанията на Дружеството по предоставения дългосрочен заем към Сиенит инвест АД.

#### **24.4 Дивиденди**

През отчетния период не са разпределяни дивиденди.

#### **24.5 Условни задължения**

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

#### **24.6 Други**

Към 31.12.2023 г. Дружеството няма финансираня

Към 31.12.2023 г. предприятието не е осъществявало съвместна дейност.

Към 31.12.2023 г. Дружеството не е задължено да съставя консолидиран финансов отчет и няма дялови участия в асоциирани предприятия.

Към 31.12.2023 г. Дружеството участва в група за консолидация на ПЪЛДИН ХОЛДИНГ АД

### **25. Събития след края на отчетния период**

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

Съвет на директори:

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

Дружеството се представлява от Изпълнителен директор Емил Тодоров Янков

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

**Съставител:**  
**Йордан Николаев Здравчев**

**Изпълнителен директор:**  
**Емил Тодоров Янков**

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА “ТИЗ ИНВЕСТ” АД  
ЗА 2023г.**

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

*Отчетът за управлението да се разглежда в едно с финансовия отчет на дружеството за 2023 г.*

## **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

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

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

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

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

На 08.12.2023г. с договор за покупко – продажба на акции Сиенит инвест АД продава своите акции 982 700 броя / 99.50 % на Пълдин Холдинг АД

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

**Основни показатели, характеризиращи финансовото състояние на дружеството.**

В хиляди лева

	2023 г.	2022 г.
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	22 384	14 191
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	10 261	10 049
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	3 918	4 142

<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	8 205	
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	22 384	14 191

**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД към 31.12.2023 г.**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Приходи от продажби	180	4 694
Други приходи	80	115
Капитализирани собствени разходи	-	360
Намаление на запасите от продукцията и незавършено производство	-	(3 306)
Разходи за материали	(93)	(89)
Разходи за външни услуги	(96)	(759)
Разходи за амортизация	(126)	(120)
Други разходи	(49)	(83)
Балансова стойност на продадените активи	-	(999)
Финансови приходи	562	572
Финансови разходи	(222)	(266)
<b>Печалба/(загуба) преди данъци върху печалбата</b>	<b>236</b>	<b>119</b>
Икономия от / (разход за) данъци върху печалбата	(24)	(12)
<b>Печалба/(загуба) за периода</b>	<b>212</b>	<b>107</b>
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>212</b>	<b>107</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>0.21 лв</b>	<b>0.11 лв</b>

**Финансови показатели**

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
<b>Показатели за платежоспособност</b>		
Дългосрочен дълг/Активи	0.37	0.00
Общ дълг/Активи	0.54	0.29
Общ дълг/Собствен капитал.	1.18	0.41

Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	2.18	1.41
<b>Показатели за ликвидност</b>		
Коефициент на обща ликвидност	3.95	2.44
Коефициент на незабавна ликвидност	1.50	0.02

“ТИЗ ИНВЕСТ” АД няма участия в други дружества.

### **III. СТРАТЕГИИ И ЦЕЛИ:**

#### **Стратегия за пазарно развитие:**

Емитента планира да извършва лихвените плащания по издадената през 2020 г. Облигационна емисия с приходите от лихви по предоставените, като депозит, средства на „Сиенит Инвест” АД –фиксираната лихва от 6,5% по него е по-висока в сравнение с лихвата по облигационната емисия, т.е. входящия паричен поток ще е по-голям от изходящия за обслужване на лихвените разходи по емисията и отделно Емитента ще реализира от надбавката и допълнителен нетен лихвен приход. Лихвените плащания от „Сиенит Инвест” АД са също на всеки 3 месеца, както дължимите лихвени плащания от Емитента по Облигационната емисия.

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

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

- Придобиване, развитие и продажба на недвижими имоти;
- Изграждане с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или продажбата им на следните видове недвижими имоти:
  - индустриални сгради и складове;
  - административни центрове;

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

изададено разрешение за строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем.

#### **IV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ НАРЕДБА №2**

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

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

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

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

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

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

Чрез средствата от конвертируемите облигации, както и чрез бъдещи увеличения на капитала ще бъде финансирана инвестиционната програма на компанията - финансиране покупката на атрактивни имоти с потенциал и последващата им пазарна реализация - развитие на проекти, отдаване под наем и продажба, която ще генерира съществен ръст на нетните активи на дружеството, позволяващо реализирането на

значителна текуща доходност от евентуална конверсия от инвеститорите на притежаваните от тях облигации.

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

*Приходи от дейността (в хил. лв.)*

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Приходи от продажба на услуги	180	267
Приходи от продажба на продукция	-	3 391
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	1 036

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

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

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

На 21.12.2023г. е сключен договор за цесия, с който Сиенит инвест АД /цедент/ прехвърля вземане от Форум 168 АД на ТИЗ Инвест АД /цесионер/ на стойност 3 000 000.00 евро /5 867 490.00 лева/. С прехвърленото вземане Сиенит инвест АД погасява частично задължението си към ТИЗ Инвест АД по предоставен заем в едно с начислените лихви в размер на 8 811 965.69 лева. След извършеното погасяване цедентът остава да дължи на цесионера главница в размер на 2 944 475.69 лева.

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

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

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

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

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

Към 31 Декември 2023 г. дългосрочните вземанията по заеми от свързани предприятия възлизат на 2 945 хил. лв. - главница по предоставен заем на Сиенит инвест АД. В края на отчетния период краткосрочните вземания от свързани предприятия възлизат на 8 581 хил. лв., представляващи вземане от Сиенит инвест АД, Сиенит Холдинг АД, Интерпорто България ЕООД.

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

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

През 2023 г. няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер.

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

През 2023 г. няма сделки, водени извънбалансово.

**6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ НА ЕМИТЕНТА, ЗА ОСНОВНИТЕ МУ ИНВЕСТИЦИИ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ИНВЕСТИЦИИ В ДЯЛОВИ ЦЕННИ КНИЖА ИЗВЪН НЕГОВАТА ГРУПА И ИЗТОЧНИЦИТЕ/НАЧИНИТЕ ЗА ФИНАНСИРАНЕ.**

Емитента не притежава дялови участия. Основните инвестиции на дружеството са собствени на Дружеството недвижими имоти, намиращи се в гр. Пловдив, а именно: самостоятелни обекти в Административно-търговска сграда, представляваща Сграда с идентификатор 56784.506.1324.1, разположена в поземлен имот с идентификатор 56784.506.1324 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Пловдив, община



Пловдив, одобрени със заповед РД-18-48/03.06.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с административен адрес на имота гр. Пловдив, район Северен, булевард Цар Борис III Обединител №36, със съответните им идеални части от общите части на сградата и от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата.

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

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

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

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

Към 31.12.2023 г. текущите търговски и други задължения на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД включват:

**Текущи задължения**

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Краткосрочна част по облигационен заем	71	3 826
Търговски и други задължения	36	290
Задължения към свързани лица	3 811	26
<b>Общо</b>	<b>3 918</b>	<b>4 142</b>

**9. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОТПУСНАТИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА, ОТ НЕГОВО ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО ЗАЕМИ, ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ГАРАНЦИИ ИЛИ**

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

Към 31 декември 2023г. Дружеството има предоставен заем на Сиенит инвест АД /свързано лице/на стойност 8 801 хил. лв. с договор от 14.08.2020г и лихва 6.5% със срок на погасяване 14.08.2023г. Подписан е анекс, с който се променя срока на погасяване на главницата на 14.08.2025г. Остатък главница към 31.12.2023г. – 2 945 хил. лв.

Към 31.12.2023г. текущите търговски и други вземания на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД включват:

	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Авансови плащания към доставчици	1	37
Вземания от клиенти и дотавчици	5	38
Други	5 867	2
<b>Общо</b>	<b>5 873</b>	<b>77</b>

Към 31 Декември 2023 г. дружеството отчита авансови плащания към доставчици в размер на 1 хил. лв за извършени услуги. (2022 – 38 хил. лв.).

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

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

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

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

Ръководството на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати за 2023 г.

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

През 2023 г. година инвестициите на Дружеството се финансират основно чрез използване на комбинирана схема от собствени средства от оперативна дейност и получени заеми от свързани лица и от нефинансови предприятия.

В таблиците са представени данни за нетната стойност на активите към 31.12.2023 г., както и за капиталовата структура на Дружеството.

<b>Хил.лв.</b>			
<b>Активи</b>		<b>Пасиви</b>	
1. Текущи активи	15 468	1. Текущи задължения	3 918
2. Нетекущи активи	6 916	2. Нетекущи задължения	8 205
Общо активи:	22 384	Общо пасиви	12 123
<b>Нетна стойност на активите (NAV)</b>	<b>10 261</b>		

**Капиталова структура**

Хил.лв.	Към 31.12.2023	Към 31.12.2022
Общ дълг	12 123	4 142
Пари и парични еквиваленти	18	3
Нетен дълг	12 105	4 139
Общо собствен капитал	10 261	10 049
Нетен дълг към капитал	1.18	0,41

Увеличението в съотношението дълг към собствен капитал през 2023 година спрямо 2022 г. е в резултат на отпуснати нови облигационни заеми.

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

Инвестиционните намерения на Дружеството са свързани с изпълнението на консервативна инвестиционна програма. Реализирането им през 2024г. ще бъде основно чрез собствени средства от оперативна дейност и привлечен капитал.

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

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

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

**15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА**

## **ПРИЛАГАНИТЕ ОТ ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ СИСТЕМА НА ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ И СИСТЕМА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКОВЕ.**

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

### **16. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОМЕНИТЕ В УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ ПРЕЗ ОТЧЕТНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.**

През отчетния период няма промени в управителните органи.

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

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През отчетната 2023г. не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите..

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

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

Към 31.12.2023г. на Дружеството не са известни договорности в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

Към 31.12.2023 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Систематични или „Общи” рискове**

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

**COVID-19 риск** с оглед на текущата обстановка и разпространението на COVID19, всички държави предприеха противоепидемични мерки и извънредни мерки с цел по - бързо справяне със ситуацията.

**Война Русия – Украйна риск** - породената обстановка неимуверно води до затруднения в развитието на бизнеса в световен мащаб.

Създалата се ситуация има неприятно влияние върху дейността на Дружеството. Ръководството на ТИЗ ИНВЕСТ АД определя текущата ситуация като некоригиращо събитие. Ситуацията в страната, а и в световен мащаб е изключително променлива и ръководството не е в състояние да определи отрицателното влияние върху бизнеса. Ръководство на дружеството продължава да наблюдава развитието на COVID-19 и войната Русия - Украйна и последващите отражения и е готово да предприеме нужните мерки за да намали неблагоприятното влияние върху дружеството.

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

## Несистематични рискове

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

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

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

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

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

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

Към 31 Декември 2023 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

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

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

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

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

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

**Лихвен риск** - Към 31.12.2023 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти

## **22. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

Към 31.12.2023г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензии.

## **23. НАЛИЧИЕТО НА КЛОНОВА МРЕЖА**

“ ТИЗ ИНВЕСТ АД ” АД няма създадена клонова мрежа.

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

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

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

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

## **25. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 187Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

- **броят и номиналната стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето** - няма обстоятелства за деклариране;
- **основанието за придобиванията, извършени през годината** - няма обстоятелства за деклариране
- **броят и номиналната стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват** - “ ТИЗ ИНВЕСТ АД ” АД не притежава собствени акции към края на 2023 г.

## **26. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

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

През годината не са изплащани възнаграждения на ръководството.

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

Виолета Цветкова Кънчева е управител на следните дружества:

- "СИ КОМФОРТ" ЕООД, ЕИК/ПИК 160062858
- "Сиенит Строителна Група" ЕООД, ЕИК/ПИК 202358806
- "БУЛПРОЕКТ" ООД - в ликвидация, ЕИК/ПИК 115872233
- "СИ ИНДЪСТРИЪЛ" ЕООД, ЕИК/ПИК 204551163

Виолета Цветкова Кънчева е представител на следните дружества:

- "БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ" ЕАД, ЕИК/ПИК 204569524
- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990
- "Сиенит Строителна Група" ЕООД, ЕИК/ПИК 202358806

Виолета Цветкова Кънчева участва в съвета на директорите на следните дружества:

- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990 до 01.06.2025
- "БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ" ЕАД, ЕИК/ПИК 204569524 до 21.04.2025
- "Сиенит Строителна Група" ЕООД, ЕИК/ПИК 202358806

Вяра Пламенова Панчева е управител на следните дружества:

- "Частна детска градина Интернешънъл Киндергардън ъф Пловдив" ЕООД, ЕИК/ПИК 205156603
- "Частно училище Интернешънъл скуул ъф Пловдив" ЕООД, ЕИК/ПИК 205156546

Вяра Пламенова Панчева участва в съвета на директорите на следните дружества:

- "Агро Базар" ЕАД, ЕИК/ПИК 202506233 до 22.04.2024
- "ТРАКИЯ ИКОНОМИЧЕСКА ЗОНА" ЕАД, ЕИК/ПИК 115861678 до 21.01.2023
- "КАМЕНИЦА ХИЛ ИНВЕСТМЪНТ" АД, ЕИК/ПИК 204657999



- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990 до 01.06.2025

Вяра Пламенова Панчева е едноличен собственик на капитала следните дружества:

- "Частна детска градина Интернешънъл Киндергардън ъф Пловдив" ЕООД, ЕИК/ПИК 205156603
- "Частно училище Интернешънъл скуул ъф Пловдив" ЕООД, ЕИК/ПИК 205156546
- ЕТ "Агротур - Вяра Панчева", ЕИК/ПИК 202446238

Калоян Валентинов Кънчев е управител на следните дружества:

- "Дионис България" ООД, ЕИК/ПИК 202565616
- "Фи Ер Ес" ЕООД, ЕИК/ПИК 202346017
- "ФЕГАРО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК/ПИК 201501888
- "Си ауто рент" ЕООД, ЕИК/ПИК 204574642
- "ИНДЖЕЛИЕВИ" ЕООД, ЕИК/ПИК 200029705
- "ЗДРАВЕЦ 2003" ЕООД, ЕИК/ПИК 121387195
- "АЙ ТИ АГРО" ЕООД, ЕИК/ПИК 205075222
- "СТРЯМА ПРОПЪРТИС" ЕООД, ЕИК/ПИК 203865787
- "СТАР МИЛ" ЕООД, ЕИК/ПИК 831708934
- "СИФЕР КЪНСТРАКШЪН ГРУП" ЕООД, ЕИК/ПИК 203593312
- "ЕКОЕНЕРДЖИ ДИВЕЛЪПМЪНТ" ООД, ЕИК/ПИК 200796439
- "БЪЛГАРСКА ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА" ЕООД, ЕИК/ПИК 202811968

Калоян Валентинов Кънчев е в съвета на директорите на следните дружества:

- "Блек сий стар" АД, ЕИК/ПИК 204514990 до 01.06.2025

Калоян Валентинов Кънчев е представител на следните дружества:

- "ТИЗ ИНВЕСТ" АД, ЕИК/ПИК 204514990
- "БЕТОНОВИ ЕЛЕМЕНТИ" ЕАД, ЕИК/ПИК 204569524
- "СИЕНИТ СТРОИТЕЛНА ГРУПА" АД, ЕИК/ПИК 204830611

Калоян Валентинов Кънчев е едноличен собственик на капитала на следните дружества:

- "БЪЛГАРСКА ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА" ЕООД, ЕИК/ПИК 202811968
- "АЙ ТИ АГРО" ЕООД, ЕИК/ПИК 205075222
- "ФЕГАРО БЪЛГАРИЯ" ЕООД, ЕИК/ПИК 201501888

Калоян Валентинов Кънчев притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества:

- "Дионис България" ООД, ЕИК/ПИК 202565616

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

• **планираната стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството** - през 2023 г. основна задача на корпоративното ръководство на "ТИЗ ИНВЕСТ" АД е проектното развитие на имотите и последващата им пазарна реализация- развитие, отдаване под наем и продажба. За целта трябва да бъде завършено окрупняване на имотите, промяна на тяхното предназначение, проектиране и реализация спрямо пазарното търсене, продажба на етап издадено разрешение за

строеж, изграждане на конкретен built-to-suit проект (строителство по поръчка) или дългосрочно отдаване под наем в рамките на индустриална зона.

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

### **Национален кодекс за корпоративно управление**

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

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

### **Прилагане на Националния кодекс за корпоративно управление**

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

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

Повишаване доверието на акционерите, инвеститорите и заинтересуваните от управлението и дейността на дружеството лица бе един от основните ангажименти на корпоративното управление. В тази насока дружеството доказва традиционно позицията си на стабилна институция. През 2023 година продължи прилагането на различни начини за разкриване на текуща информация относно финансовото и икономическото състояние на дружеството.

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

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

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

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

В заключение можем да обобщим, че дейността на Съвета на директорите на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД през 2023 година е била в съответствие с Националния кодекс за корпоративно управление и международните стандарти.

## ***VI. ДРУГИ***

Съветът на директорите декларира, че:

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

Съставител ГФО:.....

/Йордан Здравчев/

Изп.Директор:.....

/Емил Янков/

**ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ  
НА  
„ТИЗ ИНВЕСТ” АД  
СЪГЛАСНО ИЗИСКВАНЕТО НА РАЗПОРЕДБИТЕ НА  
ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ОТ ЗППЦК**

**1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

“ТИЗ Инвест” АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН.

**2. Информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление**

“ТИЗ Инвест” АД не прилага в допълнение на Националния кодекс за корпоративно управление практики на корпоративно управление.

**3. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя, или друг кодекс за корпоративно управление не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Съветът на директорите на “ТИЗ Инвест” АД счита, че прилага всички принципи на поведение и препоръки, които са залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление.

“ТИЗ Инвест” АД представя настоящата информация относно спазването на Кодекса, като същата ще бъде публикувана и на електронната страница на дружеството.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството, облигационери и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите, облигационерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Дружеството спазва НККУ с изключение на:

Не се прилага политика на многообразие. Съгласно чл.100н, ал.12 от ЗППЦК, изискванията за прилагане на политика на многообразие не се отнасят до малките

и средни предприятия, а съгл. чл. 19, ал.4 ЗСч, дружеството попада в тези категории.

Дружеството не поддържа англоезична версия на интернет страницата си, тъй като СД смята, че това не е целесъобразно предвид структурата на капитала и акционерния състав.

В процес на допълнение е интернет страницата относно различни секции с информация, от които могат да се възползват облигационери и потенциални инвеститори, както и всички заинтересовани лица.

В Учредителния акт на Дружеството не е прието ограничение за броя на дружествата, в които членовете на СД могат да заемат ръководни позиции.

Изискванията за двустепенна система на управление – Управителен и Надзорен съвет са неприложими за Дружеството.

Частта от НККУ за институционални инвеститори, пазари на финансови инструменти и инвестиционните посредници е неприложима за Дружеството.

#### **4. Информация по чл. 100н, ал. 8, т.3 от ЗППЦК**

Вътрешният контрол се определя като цялостен процес, интегриран в дейността на “ТИЗ Инвест” АД, осъществяван от Съвета на директорите, от ръководството и от служителите на тази организация. Неговото предназначение е да предостави разумно ниво на увереност по отношение постигането на поставените цели.

Контролът е основна управленска функция. Доброто и ефективно управление изисква създаването и поддържането на съвременни системи за вътрешен контрол. Само адекватният и ефективен вътрешен контрол като непрекъснат процес, интегриран във всички дейности и процеси на дружеството, може да гарантира, че целите ще бъдат постигнати чрез: съответствие на законодателството, вътрешните актове и договорите; надеждност и всеобхватност на финансовата и оперативна информация; икономичност, ефективност и ефикасност на дейностите; опазване на активите и информацията.

Всяко лице в дружеството носи определена отговорност по отношение на вътрешния контрол. Цялостната отговорност за вътрешния контрол носят изпълнителният директор, съветът на директорите и т.н. Затова е необходимо тяхното разбиране и ангажираност за прилагането на тези системи. Предвид естеството и обхвата на дейността на “ТИЗ Инвест” АД, в Дружеството няма създадена йерархична структура на управление и СД е ангажиран с ръководенето на дейността му на всички мениджърски и оперативни нива. СД носи пряка отговорност за всички дейности и процеси, както и за създаването и поддържането на системите за вътрешен контрол във всички звена и се отчитат пред общото събрание на акционерите. В бъдеще, ако в хода на развитие на дейността на Дружеството възникне необходимост от създаване на йерархични нива на управление и контрол, дружеството ще адаптира своите вътрешни прави в съответствие с ролята на ръководителите от всички управленски нива - директори, началници, мениджъри и т.н., тъй като съобразно функциите си и йерархията в дружеството те управляват ръководените от тях звена и организират вътрешния контрол в тях.

В дружеството е изградена система за вътрешен контрол, която ефективно се осъществява и изпълнява от Съвета на директорите. СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, приетия Учредителен акт на Дружеството и решенията на общото събрание на

акционерите. СД идентифицира основните рискове и нивата им регулярно и осъществява мониторинг върху тях. Анализът обхваща общите икономически и политически рискове, както и оперативните рискове – финансови, пазарни, кредитни, ликвидни и други, оказващи влияние върху дейността на Дружеството. Всички значими планове, свързани с придобиване на активи или реализиране на приходи от дейността, включват разглеждането на съответните рискове и подходящ план за действие. Рисковете, на които е изложен емитентът, се определят от ръководството и излагат в Доклада за дейността му ежегодно.

Съветът на директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да управляват, но не биха могли да елиминират напълно риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Финансовата информация се разглежда от СД регулярно, следят се финансовите резултати на дружеството и правилното, точното и пълно представяне на цялостната информация за Дружеството, изисквана от нормативната уредба и представляваща интерес за обществеността. Икономическият анализ на първичната и обработената в отчети информация, извършван от СД, има за цел да минимализира риска от неправилно или непълно финансово отчитане.

Ръководството носи отговорността за осигуряване подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира че финансовото състояние и резултатите на Дружеството са правилно отразени.

Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от членовете на Съвета на директорите.

#### **Декларация на членовете на Съвета на директорите по отношение на годишния доклад за дейността и финансовите отчети**

Съгласно изискванията на Кодекса, членовете на Съвета на директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на годишния доклад за дейността и финансов отчет и считат, че годишния доклад за дейността, взет като цяло, е прозрачен, балансиран и разбираем и осигурява необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

#### **5. Информация по чл.10, пар.1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвет от 21 април 2004г относно предложенията за поглъщане**

През отчетния период към Дружеството не са отправяни предложения за поглъщане и/или вливане в друго дружество.

*Чл.10, пар.1, б „в“ – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО*

На 08.12.2023 г. с договор за покупко – продажба Пълдинг Холдинг АД придобива 99.50% /982 700 броя/ акции от капитала на ТИЗ Инвест АД.

*Чл.10, пар.1, б „е” – всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа.*

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

*Чл.10, пар.1, б „з” – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета на директорите и внасянето на изменения в учредителния договор.*

Правилата за избор на членове на СД на Дружеството са уредени в Учредителния акт.

По реда на чл. 219, ал. 2 от ТЗ общото събрание на акционерите решава въпросите по смисъла на раздел IX от ТЗ. Общото събрание на акционерите избира членовете на съвета на директорите за срок от пет години, а първият СД се избира за срок от 3 години. Членовете на Съвета мога да бъдат преизбирани без ограничения.

Член на СД може да бъде дееспособно физическо лице или юридическо лице. Към настоящия момент съветът се състои от трима члена, като в него участват три физически лица.

Съгласно Устава, с одобрението на общото събрание на акционерите, СД избира измежду своите членове един изпълнителен член - изпълнителен директор, на който възлага управлението и представляването на дружеството.

В компетентността на общото събрание на акционерите е да изменя и допълва Устава на Дружеството.

*Чл.10, пар.1, б „и” – правомощия на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.*

Правомощията на членовете на СД на дружеството са посочени в Учредителния акт на Дружеството и представени в частта – Информация по чл. 100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК.

Съгласно Устава на Дружеството в компетенциите на общото събрание на акционерите са вземането на решения за увеличаване или намаляване на капитала на дружеството, вземане на решение за издаване на облигации.

## **6. Информация по чл. 100н, ал.8, т.5 от ЗППЦК**

“ТИЗ Инвест” АД се представлява от Изпълнителния директор – Калоян Кънчев. Дружеството има едностепенна система на управление. Органи на управление на дружеството са:

1. Общото събрание на акционерите.
2. Съвет на директорите (СД).

Към 31 декември 2023г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. инж. Виолета Цветкова Кънчева – Председател на СД;
2. Вяра Пламенова Панчева – Зам. председател на СД;
3. Калоян Валентинов Кънчев – Изпълнителен директор.

Съветът на директорите функционира при спазване на законодателните разпоредби и правилата въведени в Учредителния акт на Дружеството – чл. 22.1 – чл. 29.5. Уставът на дружеството е публикуван в Търговския регистър.

Членовете на СД имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между членовете на съвета, разпоредбите, с които се предоставя право на управление и представляване на изпълнителния директор.

Членовете на СД са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството и да пазят тайните му и след като престанат да бъдат членове на съвета.

СД управлява дружеството въз основа и в рамките на действащото в Република България законодателство, Учредителния акт и решенията на общото събрание на акционерите, като стопанисва имуществото на дружеството, определя насоките на инвестиционната политика, приема планове и програми за дейността на дружеството, приема организационно-управленската структура, реда за назначаване и освобождаване на персонала, правилата за работната заплата и други вътрешни правила на дружеството. В правомощията на Съвета е вземането на решения за придобиване, отчуждаване и обременяване на недвижими имоти и учредяване на вещни права върху тях, както и отдаването им под наем за срок над една година, взема решение за ползване на заеми от дружеството, изготвя предвидената в ТЗ и Закона за счетоводството (ЗСч) отчетна информация за дейността на дружеството при спазване на принципите за откритост, достоверност и своевременност.

СД приема правила за работата си, които се одобряват от общото събрание на акционерите и избира Председател и изпълнителен член (изпълнителен директор) от своите членове.

По време на своя мандат членовете на СД в своите действия се ръководят от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност.

За дейността си СД се отчита пред общото събрание на акционерите и изготвя годишен доклад за дейността.

СД спазва НККУ в частта Корпоративни ръководства, Едностепенна система, Съвет на директорите – Функции и задължения.

СД спазва приетия Етичен кодекс за поведение на членовете на СД и служителите на Дружеството.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите съобразно закона и устройствените актове на дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване. При предложения за избор на нови членове на Съвета на директорите се спазват принципите за съответствие на компетентност на кандидатите с естеството на дейността на дружеството.



Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите се определят в устройствените актове на дружеството. Съставът на избрания от общото събрание на акционерите Съвет на директорите е структуриран по начин, който гарантира професионализма, безпристрастността и независимостта на решенията му във връзка с управлението на дружеството. Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им новите членове на Съвета на директорите следва да бъдат запознати с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на дружеството. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите е техен постоянен ангажимент.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на дружеството става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация относно личните и професионалните качества на кандидатите за членове.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на СД са регламентирани в Договорите за управление на членовете на СД. Възнаграждението на всички членове няма променлив компонент. Членовете на СД избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. При наличието на конфликти на интереси, членовете на СД незабавно ги разкриват и осигуряват на облигационерите достъп до информацията за сделки между дружеството и членове на СД или свързани с него лица.

### **Защита правата на акционерите**

Ръководство на "ТИЗ Инвест" АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери на Дружеството.

Права на акционерите: Всяка акция дава на акционерите следните права:

**имуществени:**

- право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;
- право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

**неимуществени:**

- право на участие в управлението чрез решаване на въпросите от компетентността на общо събрание на акционерите по смисъла на раздел IX от ТЗ;
- право да избира и да бъде избран в органите на управление на дружеството;
- право на информация за дружеството в това число да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от СД при поискване;
- право на защита по реда на чл. 71 от ТЗ, когато правата му на едноличен собственик на капитала бъдат нарушени от СД;
- право на получаване на акции по реда на чл. 167, ал. 2 от ТЗ;
- право за записване на нови акции по реда на чл. 194 от ТЗ;
- право за записване на конвертируеми облигации по реда на чл. 215 от

ТЗ.

## Общо събрание на акционерите

Само общото събрание на акционерите може да:

- изменя и допълва Учредителния акт;
- увеличава и намалява капитала;
- преобразува и прекратява на дружеството;
- избира и освобождава членовете на СД и определя възнаграждението им;
- назначава и освобождава одитори;
- одобрява годишния финансов отчет след заверка от назначените одитори;
- определя ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
- освобождава от отговорност членовете на СД;
- решава издаването на облигации;
- решава и други въпроси, предоставени в неговата компетентност от закона или от настоящия Устав.

## 7. Информация по чл.100н, ал.8, т.6 от ЗППЦК

Дружеството няма приета политика за многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит – за дружеството е приложим чл. 100н, ал.12 от ЗППЦК.

Настоящата Декларация за корпоративно управление представлява неразделна част от Годишния финансов отчет за 2023г. на “ТИЗ Инвест” АД.

---

**Емил Янков**

*Изпълнителен директор*

# ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 н, ал. 4, т.4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,

Емил Годоров Янков, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на **“ТИЗ Инвест” АД, ЕИК 204514990**, с адрес на управление гр. Пловдив, ул. "Марица" №154, Секция А, ет. 9,

и

Йордан Николаев Здравчев, съставител на финансовия отчет на **“ТИЗ Инвест” АД**

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

Доколкото ни е известно,

Годишният финансов отчет за периода от 01.01.2023г. до 31.12.2023г. е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти и отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента **“ТИЗ Инвест” АД**.

Годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на емитента, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на невярни данни.

Дата: 18.03.2024 г.

ДЕКЛАРАТОР:

Емил Янков  
/изп. директор /

Йордан Здравчев  
/съставител/

# ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите

На „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД

Гр. Пловдив

## Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД, съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2023 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

## База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет

като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

### **Ключов одиторски въпрос**

Вземания от свързани лица (11 526 хил. лв.)

т. 21 от Приложението към финансовия отчет.

Предоставените заеми на свързани лица са съществен размер от активите на Дружеството. Финансовите приходи от лихви, във връзка с предоставените заеми на свързани лица са единствен източник на приходи за Дружеството.

Въз основа на развитието на финансовите данни за отчетната 2023 г., ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос, във връзка с предоставени средства на свързани лица и лихвите върху тях.

### **Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения одит**

В тази област нашите одиторски процедури включваха:

По време на нашия одит ние прегледахме договорите за предоставени заеми, в това число клаузите за падеж, уговорените вземания за лихви, които следва да бъдат събрани и реалното им изпълнение.

- Ние оценихме наличието на условия по договори за предоставени заеми на свързани лица.
- Текущото счетоводно отчитане на данните от вземания във връзка с предоставени заеми на свързани лица беше проследено от нас по синтетични и аналитични сметки.
- Извършихме необходимите процедури, за да получим потвърждение на салдата по вземания от свързани лица към края на отчетния период и да се уверим в коректното им представяне в годишния финансов отчет на Дружеството.
- Също така ние оценихме адекватността на оповестяванията на Дружеството във връзка с предоставените заеми на свързаните лица.

---

## **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

### **Отговорности на ръководството за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да

окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.

достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства,



получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

### **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление, нефинансовата декларация, доклада за плащанията към правителствата и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7, т. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.  
Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

**Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение №2 от Наредба 2 на КФН. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

Теодора Василева Понева е назначена за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД от общото събрание на акционерите, проведено на 07.09.2023 г, за период от една година.

Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

Потвърждаваме, че изразеното от мен одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.

Потвърждавам, че не съм предоставяла посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.

Потвърждавам, че при извършването на одита съм запазила своята независимост спрямо Дружеството.

За периода, за който се отнася извършеният от мен задължителен одит, освен одита, не съм предоставяла други услуги на Дружеството.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)” на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „ТИЗ ИНВЕСТ“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, приложен в електронния файл 8945003GPN8N8072XA67 -20231231-BG-SEP.xhtml, с изискванията на

Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл 8945003GPN8N8072XA67-20231231-BG-SEP.html и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл 8945003GPN8N8072XA67-20231231-BG-SEP.html, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

### **Други въпроси**

Годишният финансов отчет за предходния период 2022г. е заверен от друг регистриран одитор, съгласно одиторски доклад с немодифицирано мнение от дата 27.03.2023г.

**Теодора Василева Понева**

**Регистриран одитор, №840**

29.03.2024г.

гр. Пловдив

ул. “Борба” № 1



**До Акционерите  
На “ТИЗ ИНВЕСТ” АД  
гр.Пловдив**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**

*по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

*Долуподписаната:*

1. **Теодора Василева Понева**, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 840 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одита, **декларирам, че**

Бях ангажирана да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД – гр.Пловдив за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети в Р България. В резултат на нашия одит ние издадохме одиторски доклад от 29.03.2024 г.

***С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД – гр.Пловдив за 2023 година, издаден на 29.03.2024 година:***

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а” Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане;
2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б” Информация, отнасяща се до сделките на “ТИЗ ИНВЕСТ” АД – гр.Пловдив със свързани лица.*** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложението към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим

заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица .

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в”** *Информация, отнасяща се до съществените сделки.* Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на Международните стандарти за финансово отчитане. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки .

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на “ ТИЗ ИНВЕСТ ” АД – гр.Пловдив за отчетния период, завършващ на 31.12.2023 г., с дата 29.03.2024 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 29.03.2024 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

29.03.2024 г.

Теодора Василева Понева

Гр. Пловдив

Регистриран одитор