

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „БЕСАТУР” АД

Към 31 декември 2024 г.

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 12 ал. 1, от НАРЕДБА № 2 на КФН от 01.01.2022 г.

Настоящият консолидиран отчет за дейността на „БЕСАТУР” АД за четвърто тримесечие на 2024 г. представя анализ на финансовия отчет и съдържа информация за събития, настъпили пред съответния период и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет. Настоящият доклад показва съпътстващите рискове и несигурности пред, които е поставен емитента през останалото тримесечие на финансовата година.

I. Обща информация за Дружеството

„БЕСАТУР” АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 822106430, със седалище и адрес на управление: град София 1000, ул. „Княз А.Батенберг” № 1, и с LEI код 894500Z1T8KCF7NNNX52. Правно организационната форма на дружеството е акционерно дружество (АД). „БЕСАТУР” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

През последната година няма промяна в наименованието на Дружеството – майка. През отчетния и сравнителния период няма промяна в наименованието на дружествата от Групата или в друго средство за идентификация.

Предметът на дейност на дружеството - майка е хотелиерство, ресторантьорство, обмяна на валута, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски, лицензионни сделки, или предоставяне услуги, чието предлагане не е изрично забранено от законите в страната; отдаване под наем на други наем, извършване на обучение за професионална квалификация, производство на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен или обработен вид, комисионни, спедиционни, складови, лизингови сделки, търговско представителство и посредничество, издателска или печатарска дейност, сделки с интелектуална собственост, видео и звукозаписи; външнотърговска и външноикономическа дейност, както всякакви други сделки, извършването, на които не е изрично забранено със закон.

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Състои се от трима членове както следва:

- „Бизнес Център Загора” ЕООД, ЕИК 831719980, представлявано от Евгени Христов Енчев
- Нина Йорданова Янинска
- Евгени Христов Енчев

Дружеството се представлява от Евгени Христов Енчев.

Към 31.12.2024 г. Дружеството структурира финансова група, състояща се от следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	2024 Участие %	2023 Участие %
К1 Индустриален парк ЕООД	България	100.00	100.00
Форуком Фонд Имоти АДСИЦ	България	90.05	90.05
Топликос Пропърти ЕООД	България	100.00	100.00

1. Основната дейност на дъщерни предприятия („Групата“) се състои в:

К1 Индустриален парк

Покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти.

Форуком Фонд Имоти АДСИЦ

Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, пряко свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Топликос Пропърти ЕООД

Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Информация относно наименованието, страната на учредяване, дяловото участие и правото на глас за всяко дъщерно дружество, включено в консолидацията, е предоставена в пояснение **Грешка!** **Източникът на препратката не е намерен..**

II. Важни събития за „БЕСАТУР“ АД, настъпили през периода 01.01.2024 г. – 31.12.2024 г.:

- На 14.05.2024 г. е одобрен проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер 30 000 000 (тридесет милиона) лева, разпределени в 30 000 броя обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми и свободнопрехвърляеми облигации.
- На 28.06.2024 г. бе проведено Редовно общо събрание на акционерите на „БЕСАТУР“ АД.
- С решение на ОСА, вписано в ТР към Агенцията по вписвания на 16.07.2024 г. е вписана промяна в състава на Съвета на директорите, освободен е г-н Марио Кирилов и е вписан нов член на СД г-н Евгени Христов Енчев, който е избран за изпълнителен директор и представляващ.
- Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството или за негова дъщерно дружество.

- Не е осъществявано придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на дружеството на голяма стойност по смисъл на чл.114, ал.1, т.13 от ЗППЦК.
- ОСА на дружеството не е взимало решение за увеличаване или намаляване на акционерния капитал.
- На 30.07.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за второто тримесечие на 2024 г.
- На 29.08.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за второто тримесечие на 2024 г.
- На 29.08.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за второто тримесечие на 2024 г.
- На 29.10.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за третото тримесечие на 2024 г.
- На 28.11.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за третото тримесечие на 2024 г.
- На 28.11.2024 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за третото тримесечие на 2024 г.

III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на групата, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Групата е изложена на различни видове риск по отношение на финансовите си инструменти. Рисковете могат да са такива, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло или пък такива, които са специфични за самото дружество или за отрасъла, в който то осъществява дейността си. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

1. 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. Систематични рискове – макроикономически риск и пандемията от COVID-19; политически риск и риск от военният

конфликт на територията на Република Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени; инфлационен риск.

Основните методи за ограничаване влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели. Тези рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и/или региона.

- **Политическият риск**

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.

- **Макроикономическият риск**

Това е рискът от макроикономически колебания, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и други. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

2. Несистематични рискове

Несистематичните рискове са фирмени рискове, върху които „БЕСАТУР“ 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.

- **Пазарният риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- **Секторният риск**

Секторният риск се поражда от влиянието на търсенето и предлагането на услуги по управление на инвестициите, поведението на мениджмънта, конкуренцията на външни и вътрешни доставчици.

- **Бизнес рискът**

Дефинира се като вероятността от неблагоприятни промени в пазарните и икономически условия, в които функционира дружеството. Тези промени косвено се отразяват върху финансовия му резултат и върху неговата рентабилност. Част от бизнес риска е пазарния риск, който се дефинира като вероятност от намаляване на обема на продажбите поради неблагоприятно въздействие на пазарните фактори – свиване на потреблението, конкуренция и други причини от пазарен характер.

- **Финансовият риск**

Финансовият риск показва допълнителна несигурност на кредиторите за получаване на техните вземания в случаи, когато дружеството използва привлечени или заемни средства. Като основни измерители на финансовия риск се използват показателите за финансова автономност и коефициент на задлъжнялост. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост, са един вид

гаранция за инвеститорите за възможността на дружеството да плаща регулярно, своите задължения.

- **Ликвидният риск**

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните трансакции на Групата, деноминирани главно в щатски долари и руски рубли, излагат Групата на валутен риск. За да намали валутния риск, Групата следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, тогава не се налага допълнително хеджиране.

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Групата на валутен риск.

- **Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 30.09.2024г. Групата не е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

- **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други.

IV. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните лица на Групата включват основни акционери, предприятия собственост на основни акционери, ключовия управленски персонал, дружества под общ контрол чрез ключов управленски персонал, дружества под общ индиректен контрол чрез ключов управленски персонал, и други свързани лица,

Ако не е изрично упоменато, трансакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат по банков път или чрез прихващане на взаимни вземания и задължения.

През 2024 г. няма осъществените сделки с други свързани лица, акционери и ключов

управленски персонал.

V. Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие консолидираният отчет на „БЕСАТУР“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 573 хил. лв, която произтича от дейността на Дружеството.

1. Активите

Към 31 декември 2024 г. активите, включени в баланса са в размер на 81 048 хил. лв. Стойността на нетекущите активи е 53 364 хил. лв., а на текущите активи е 27 684 хил. лв.

2. Пасиви

Регистрираният капитал на „БЕСАТУР“ АД се състои от 64 402 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Бесатур АД.

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2024 г. възлиза на 5 627 хил.лв.

Към 31 декември 2024 г. пасивите, включени в баланса са в размер на 74 999 хил.лв. Стойността на нетекущите пасиви е 69 305 хил.лв., а на текущите пасиви е 5 694 хил.лв.

Не са възникнали коригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, които не са намерили отражение в настоящия финансов отчет.

27.02.2025 г.

гр. София

Изпълнителен директор: _____

/Евгени Енчев/