

Изх.№ 70/18.06.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100031231,
ЕМИТИРАНА ОТ „БЕСАТУР“ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. „Будапеща“ №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. „Три уши“ №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „БЕСАТУР“ АД (ISIN BG2100031231, Борсов код BESB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
18.06.2025г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

ДОКЛАД
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „БЕСАТУР“ АД

ISIN код на емисията: BG2100031231
Борсов код на емисията: BESB
Емитент: „БЕСАТУР“ АД
Период: 01.01.2025 г. - 31.03.2025 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „БЕСАТУР“ АД на 19.10.2023 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През първото тримесечие на 2025 г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „БЕСАТУР“ АД е следният: хотелиерство, ресторантьорство, обмяна на валута, туристически, рекламни, информационни, програмни, имресарски, лицензионни сделки, или предоставянето на други, чието предлагане не е изрично забранено от законите в страната; отдаване под анем, извършване на обучение за професионална квалификация, производство на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален, 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 и всякакви други сделки, извършването на които не е изрично забранено със закон.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „БЕСАТУР“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 31.03.2025 г. активите на „БЕСАТУР“ АД са 81 454 хил. лв., което представлява спад от 0.50% спрямо съпоставимия период през предходната година.

Активи	Q1 2025 ‘000 лв.	Q4 2024 ‘000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от активите към 31.03.2025г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	7	7	0%	0.009%
Инвестиционни имоти	53 269	46 887	13.61%	65.40%
Биологични активи	0	0	0%	
Нематериални активи	24	24	0%	0.03%
Търговска репутация	0	0	0%	
Финансови активи	1 290	6 446	-79.99%	1.58%

Търговски и други вземания	0	0	0%	
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0%	
Общо нетекущи активи	54 590	53 364	2.30%	67.02%

Текущи активи

Материални запаси	0	0	0%	
Търговски и други вземания	24 206	24 926	-2.89%	29.72%
Финансови активи	2 392	2 351	1.74%	2.93%
Парични средства и парични еквиваленти	266	407	-34.64%	0.33%
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0%	
Общо текущи активи	26 864	27 684	-5.13%	32.98%
Общо активи	81 454	81 048	0.50%	100%

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи на дружеството отбелязват ръст от 2.30%. Инвестиционни имоти на дружеството се покачват с 13.61%.

При текущите активи на дружеството се забелязва ръст във финансовите активи на дружеството от 1.74 спрямо предходния период. Търговските и другите вземания също падат с 2.89%. Общо текущите активи са се намалили с 5.13%.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2024 '000 лв.	Q3 2024 '000 лв.	Δ Q4 2024 / Q3 2024	% от СК и пасивите към 31.12.2024г.
Собствен капитал				
Основен капитал	64	64	0%	0.08%
Резерви	493	495	-0.40%	0.61%
Финансов резултат	3 676	5 068	-27.47%	4.51%
Общо собствен капитал	4 233	5 627	-24.77%	5.20%
Малцинствено участие	1 749	422	314.45%	2.15%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	66 579	69 305	-3.93%	81.74%
Пасиви по отсрочени данъци				
Финансирания				
Общо нетекущи пасиви	66 579	69 305	-3.93%	81.74%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	8 805	5 578	57.85 %	10.81%

Финансирания	0	0	0%	
Приходи за бъдещи периоди	88	116		0.11%

Общо текущи пасиви	8 893	5 694	56.18%	10.92%
Общо пасиви	75 472	74 999	2.49%	92.66%
Общо собствен капитал и пасиви	81 454	81 048	0.50%	100.00%

В края на първото тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „БЕСАТУР“ АД е в размер на 4 233 хил. лв., което представлява спад от 24.77% за разглеждания период спрямо предходния. Това се дължи главно на спад във финансовия резултат на дружеството от 24.47%, за разглеждания период.

Нетекущите пасиви през периода намаляват с 3.93%, като това се дължи на спад в търговските и други задължения, който намаляват с 2 726 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството се покачват с 3 199 хил. лв. Всичко това води до покачване на пасивите на дружеството до 81 454 хил.лв.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Нетни приходи от продажби	596	61	877.05%
Приходи от финансираня	0	0	
Финансови приходи	212	212	0%
Общо приходи от дейността	808	273	195.97%
Разходи по икономически елементи	213	139	53.24%
Финансови разходи	225	111	102.70%
Общо разходи за дейността	439	250	75.60%
Печалба от дейността	370	23	1508.70%
Загуба от дейността	0	0	
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	
Общо разходи	438	250	75.20%
Общо приходи	808	273	195.97%
Печалба преди облагане с данъци	370	23	1508.70%
Загуба преди облагане с данъци	0	0	
Разходи за данъци	0	0	
Печалба след облагане с данъци	370	23	1508.70%
Загуба след облагане с данъци	0	0	
В т.ч. за малцинствено участие	25	2	1150%
Нетна печалба за периода	345	21	1542.86%
Нетна загуба за периода	0	0	

Към 31.03.2025г. „БЕСАТУР“ АД разходите и приходите на дружеството нарастват съвместно, спрямо съпоставимия период през 2025г. Нетните приходи от продажби на дружеството, заедно с финансовите приходи нарастват значително. Финансовия резултат в края на разглеждания период печалба в размер на 345 хил.лв, спрямо печалбата от 21 хил. лв., отбелязана през предходния съпоставим период.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	3.0208	4.9630
Бърза ликвидност	3.0509	4.9630
Незабавна ликвидност	2.7793	4.5415
Абсолютна ликвидност	0.0302	0.0729

В края на първото тримесечие на 2025 г. показателите за текуща и бърза ликвидност на емитента се подобряват спрямо предходния разглеждан период, докато показателите за незабавна и абсолютна ликвидност се влошават.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.8178	0.8551
Общ дълг/Активи	0.9264	0.9239
Общ дълг/Собствен капитал	17.8294	13.3078
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	19.2426	14.4034

Към 31.03.2025г. показателите за платежоспособност на дружеството се подобряват спрямо предходния период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „БЕСАТУР“ АД е сключил със „ЗАД Армеец“ АД и поддържа полица за застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на довереника на облигационерите и на облигационерите по емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Застраховката не покрива лихви за

просрочие, неустойки и всякакви други задължения на емитента, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията. Видът на застраховката е „Облигационни емисии“. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 41 009 127.47 лв. Срокът на полицата е до 18.12.2032г.

ЗАД Армеец отговаря на изискванията за минимално ниво на кредитен рейтинг по чл. 34 ал.1 от Наредба 2 на КФН (<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>). Кредитният рейтинг на дружеството е изготвен от БАКР - Агенция за кредитен рейтинг АД, която е регистрирана в съответствие с Регламент (ЕО) № 1060/2009.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството използва средствата от облигационния заем за неговата основна дейност като холдингово дружество и съобразно целите заложили в предложението към инвеститорите:

- Покупка на дялове в компании и последващото им управление;
- Придобиване на недвижими имоти;
- Инвестиране в подценени активи;
- Придобиване на вземания;
- Погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при пласиране на облигационния заем;

Облигационната емисия е издадена на 19.10.2023г. с обща номинална стойност в размер на 30 млн. лева и е разпределена в 30 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.25 % и не повече от 6.25 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад емитентът не е имал неплатени падежирили суми по облигационната емисия.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение **Пасиви/Активи**: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.9265 (**92.65%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи за лихви). Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани консолидирани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е **3.15**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е **3.02**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София
18.06.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

