

ПРОСПЕКТ

за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации

“БЕСАТУР” АД

Вид на предлаганите ценни книжа:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ
----------------------------------	--

Брой на листваните ценни книжа:	30 000 (ТРИДЕСЕТ ХИЛЯДИ)
---------------------------------	--------------------------

Номинална стойност на 1 облигация:	1000 (хиляда) ЛЕВА
------------------------------------	--------------------

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на корпоративни облигации, издадени от “БЕСАТУР” АД („Дружеството”, „Емитентът”) съдържа цялата информация за Емитента, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които са предмет за техническо листване, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние на Емитента и на правата, свързани с ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с целия Проспект.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Членовете на Съвета на директорите на “БЕСАТУР” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “БЕСАТУР” АД. Съставителите на финансовите отчети на Емитента отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираните одитори на Емитента – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Лицето, гарантиращо ценните книжа, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “БЕСАТУР” АД.

11 Април 2024 г.

Инвеститорите могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ, да получат безплатно копие от него, както и да получат допълнителна информация във връзка с него в офисите на:

ЕМИТЕНТ	“БЕСАТУР” АД	
Адрес	Град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг” № 1	
Телефон	0877837712	
Ел. поща	besaturad@abv.bg	
Лице за контакт	Марио Румянов Кирилов	
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ЮГ МАРКЕТ” ЕАД	
Адрес	гр. Пловдив, ул. “Колю Фичето” № 7А	
Телефон	+359 32 625 401; +359 32625 402	
Ел. поща	office@ugmarket.com	
Web	https://ugmarket.com	
Лице за контакт	Любомир Ламбрев Инвестиционен консултант	

Настоящият документ може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (besaturad.com) и на страницата на Инвестиционен посредник „ЮГ МАРКЕТ” ЕАД (<https://ugmarket.com/>) /Инвестиционния посредник, ИП/

Дружеството и упълномощеният ИП “Юг Маркет” ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. /Вж. т. 1. *Рискови фактори* от настоящия Проспект./

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ	6
РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ	6
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	6
РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	8
РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ	10
1.РИСКОВИ ФАКТОРИ	14
1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ.....	14
1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА)	23
1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ	27
2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ	31
2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА	31
2.2. ДЕКЛАРАЦИИ	31
2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА.....	32
2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА.....	32
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	32
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	33
4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА	33
4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)	33
4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА	33
4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА	33
4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.	33
4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	34
4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	34
4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА	34
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	35
5.1. Основни дейности	35
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	36
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	37
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	37
7.1. Промяна в перспективите и във финансовото състояние	37

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ	38
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	38
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	39
9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ	39
9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	43
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	44
10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС	44
10.2. Лица, които пряко или косвено притежават или упражняват контрол върху Емитента	44
10.3. Договорености за промяна в контрола на емитента	44
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.....	45
11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	45
11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	51
11.4. Правни и арбитражни производства	51
11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	51
11.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	51
11.6. Учредителен акт и устав	52
12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	52
13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	52
14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	52
14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО	52
14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА	52
15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ	57
15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС.....	57
15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	57
15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	58
15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ	58
15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА	58
15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ	58
15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА	59
15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА	59
15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА	62
15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА.....	65
15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ.....	66
15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ	69

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА	69
15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ	69
15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	70
16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	73
16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	73
16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ	73
16.3. ЦЕНА	74
16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ	74
16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ.....	74
17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО.....	74
17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ	74
17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС.....	75
17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....	75
17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ	75
18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	75
18.1. КОНСУЛТАНТИ	75
18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ	75
18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА.....	75
19. ГАРАНЦИИ.....	76
19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА.....	76
19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА	76
19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ	77
19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	102
19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	102
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	103
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2	105

РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А – ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ
А.1 Наименование и ISIN на ценната книга
Емитент на облигациите е “БЕСАТУР” АД. Облигациите са с ISIN код BG2100031231. CFI код: DBVUFR. FISN код: BESATUR AD/VARBD 20321019.
А.2 Идентификационни данни и данни за контакт на Емитента
“БЕСАТУР” АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 822106430, и с LEI код 894500Z1T8KCF7NNNX52. Данни за контакт: Адрес: Град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг” № 1; Телефон: 0877837712; Ел. Поща: - besaturad@abv.bg;
А.3 Идентификационни данни и данни за контакт на инвестиционния посредник
Инвестиционен посредник, който ще обслужва допускането до търговия на облигациите е ИП “Юг Маркет” ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.
А.4 Идентификационни данни и данни за контакт на компетентен орган, потвърдил Проспекта
Комисия за финансов надзор („КФН“). Адрес: гр. София, п.к. 1000, район Оборище, ул. „Будапеща” № 16; тел.: +359 2 9404 999 интернет адрес: www.fsc.bg ; e-mail: delovodstvo@fsc.bg
А.5 Дата на потвърждение на проспекта
Проспектът е потвърден от с Решение №Е/..... г. на КФН.
А.6 Предупреждения
Настоящото Резюме към Проспекта следва да се чете като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в облигации следва да се основава на задълбочен и внимателен преглед от страна на потенциалните инвеститори на целия Проспект, включително на всички документи, които са част от него чрез препращане, и всяко допълнение в Проспекта, което може да бъде направено. Инвеститорите в облигации следва да имат предвид, че могат да загубят целия инвестиран капитал или част от него. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор, съгласно националното право, може да отговаря за поемането на разностите във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разглеждано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в облигации.
РАЗДЕЛ Б – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА
Б.1 Кой е емитентът на ценните книжа?
“БЕСАТУР” АД е търговско дружество, учредено в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК ЕИК 822106430, със седалище и адрес на управление: Град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг” № 1, и с LEI код 894500Z1T8KCF7NNNX52. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). “БЕСАТУР” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон. Основна дейност на Дружеството: Предметът на дейност на дружеството е ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ОБМЯНА НА ВАЛУТА, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ, ЛИЦЕНЗИОННИ СДЕЛКИ, ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ УСЛУГИ, ЧИЕТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО ОТ ЗАКОНИТЕ В СТРАНАТА; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, 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 ВСЯКАВИ ДРУГИ СДЕЛКИ, ИЗВЪРШВАНЕТО НА КОИТО НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО СЪС ЗАКОН. “БЕСАТУР” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Основни акционери и отношения на контрол „БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев” № 87. Към датата на изготвяне на този проспект „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава пряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД. Едноличен собственик на капитала на „Бизнес център Загора“ ЕООД е „Бейлсанди Лимитид“- чуждестранно юридическо лице с адрес на управление: Кипър, Никозия, ул. “Ларнакос” №5 и идентификационен №НЕ333961. Едноличен собственик на капитала на „Бейлсанди Лимитид“ е Евгени Христов Енчев. УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД притежава косвено, чрез управляваният от него „Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд” АД 19.95% от капитала на „БЕСАТУР“ АД. Пенсионноосигурителна компания “Съгласие” АД притежава 6.99% от капитала на

„БЕСАТУР“ АД.

Към датата на изготвяне на този проспект Евгени Христов Енчев чрез „Бейлсанди Лимитид и „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава непряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяване съгласно приложимото българско законодателство..

Информация за основните управляващи директори на Емитента

Емитентът има Съвет на директорите от трима членове както следва: Бизнес Център Загора ЕООД , ЕИК 831719980, представлявано от управителя и законен представляващ Евгени Христов Енчев; Нина Йорданова Янинска; Марио Румянов Кирилов. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Марио Румянов Кирилов.

Информация за законово определените одитори на Емитента

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Анатолий Иванов Илчовски, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0665/2010 г. и адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Младост 2, бл. 288, вх. 2, ет. 6, ап. 14.

Б. 2 Каква е основната финансова информация относно Емитента?

Отчет за доходите (хил. лв.)	2022	2021	30.9.2023	30.9.2022
Печалба преди данъци	53	144	932	-143
Общ всеобхватен доход	47	130	932	-143
Счетоводен баланс (хил. лв.)	2022	2021	30.9.2023	30.9.2022
Общо активи	12 895	10 885	20 269	12 508
Собствен капитал	2 677	2 630	3 609	2 487
Нетни финансови задължения (дългосрочен дълг плюс краткосрочен дълг минус пари и парични еквиваленти)	10 174	8 245	16 635	9 955
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	3.90	7.39	1.99	8.88
Коефициент на задлъжнялост (общо пасиви/акционерен капитал)	3.82	3.14	4.62	4.03
Коефициент на лихвено покритие (оперативна печалба/ разход за лихви)	0.31	0.94	5.79	-1.18
Отчет за паричните потоци (хил. лв.)	2022	2021	30.9.2023	30.9.2022
Нетни парични потоци от оперативна дейност	-1 510	-1 144	-85	-104
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-51	684	-7 544	-2 543
Нетни парични потоци от финансова дейност	1 595	381	7 610	2 703

Б.3 Кои са основните рискове, характерни за Емитента?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите облигации, преди да вземат решение да придобият ценни книжа, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от минали резултати в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книжа на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Ключова информация за ключовите рискове, специфични и свойствени за емитента или неговия отрасъл

<p>1. 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.</p>	<p>2. Несистематични рискове –рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти; рисковете свързани с управленска политика на Дружеството; кредитен риск; лихвен риск; ликвиден риск.</p>
---	---

РАЗДЕЛ В – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

В.1 Какви са основните характеристики на ценните книжа?

Описание на вида и класа ценни книжа

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код. ISIN кодът е BG2100031231. CFI код: DBVUFR. FISN код: BESATUR AD/VARBD 20321019.

Облигациите от настоящата емисия са емитирани в лева. Номиналната стойност на една облигация е 1000 лева. Общата номинална стойност на емисията е 30 000 000 лева. Броят на облигациите е 30 000. Срокът на емисията изтича 108 месеца след сключването на облигационния заем.

Дата, от която тече срокът на падежа: 19 октомври 2023 (датата на регистрация на облигационната емисия в ЦД). Падеж на главницата: Главницата по облигационния заем се погасява по следния начин: Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата, от четвъртата до шестата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 2 000 000 (2млн. лева), от седмата до деветата година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (3млн. лева).

Описание на правата, свързани с ценните книжа

Индивидуални имуществени права:

1. Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните Облигации;
2. Право на вземане за лихви по притежаваните Облигации;
3. Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация на дружеството преди вземанията на акционерите.

Неимуществени права:

Съгласно чл. 209, ал. 1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите.

1. Право на участие в Общото събрание на облигационерите по Емисията;
2. Право да се иска свикване на Общо събрание на облигационерите по Емисията;
3. Право на информация;
4. Право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане.

Ред на вземанията в капиталовата структура на Емитента в случай на неплатежеспособност

В случай на ликвидация на Емитента, притежателите на Облигации ще бъдат удовлетворени за вземанията си, произтичащи от Облигациите, преди акционерите на Дружество.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност .

Ограничения върху свободното прехвърляне

Съгласно Решението на компетентния орган на “БЕСАТУР” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса АД не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповест. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на зложени финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на зложени финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

Политика по отношение на дивидентите

Дружеството може да разпределя дивиденди в абсолютен размер на всяка акция в съответствие с разпоредбите на чл.46 от Устава му. Не се очаква промяна в дружествената политика по отношение на разпределянето на дивиденди. Дружеството не е разпределяло дивидент в последните две финансови години.

В.2 Къде ще се търгуват ценните книжа?

Емитентът ще поиска допускане на емисията облигации до търговия на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска Фондова Борса“ АД. Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

В.3 Какви са основните рискове, характерни за ценните книжа?

Инвестирането в облигации е свързано с определена степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за облигациите, преди да вземат решение да придобият ценните книжа.

- риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите:
- риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията:
риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

В.4 Има ли гаранция, свързана с ценните книжа?

За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 30 000 000 лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, „БЕСАТУР“ АД е сключил със ЗАД „Армеец“ АД и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.“. Към датата на Проспекта обезпечението не е заменено с ипотека на недвижими имоти. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотечи върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД са това да се случи не по—късно от края на м.април 2024 г.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Наименованието на последното не е променяно. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г. са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз.

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

През 2022 г. ЗАД „Армеец“ АД е реализирал брутен премиен приход в размер 234 583 913 лв. и е на пето място с пазарен дял от 7.85%. С най-голям дял от брутен премиен приход през годината са застраховките:

- Застраховка на сухопътни превозни средства (без релсови превозни средства), известна още под наименованието Автокаска, с реализиран приход в размер на 155 950 313 лв. или 66.5% от общия приход за Гаранта и

- Застраховка Гражданска отговорност с реализиран приход в размер на 36 761 226 лв. или 15.7% от общия за Гаранта.

Видно от завереният годишен финансов отчет на Гаранта за 2022 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла от общо 82.2%. Продажбите на полици Каско на МПС през 2022 г. възлизат на 134 606 хил. лв. по показателя записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 4.5% и достига 66.5%. В абсолютна стойност премиеният приход се повишава с над 21 мил. лв. спрямо 2021 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 36 761 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката се понижава с 4.3% спрямо отчетения през 2021 г.

Към деветмесечието на 2023 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 182 206 хил. лв./за сравнение брунтните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 172 934 хил. лв./ за сравнение брунтните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 12 324 хил. лв./за сравнение салдото по техническия отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 17 733 хил. лв./ Печалбата за отчетния период/30.09.2023 г./ на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 10 432 хил. лв., при печалба в размер на 13 873 хил. лв. за деветмесечието на 2022 г. Към деветмесечието на 2023 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД

„Армеец“ АД нараства до 209 835 хил. лв., спрямо 188 916 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал нараства от 102 034 хил. лв. към края на 2022 г. до 112 454 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви е с минимален ръст през периода/223 625 хил. лв. към деветмесечието на 2023 г., 221 747 хил. лв. към края на 2022 г./**Застрахователен риск** Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица. **Пазарен риск:** Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност вследствие на бъдещи промени в пазарните условия. Финансовите инструменти се оценяват по справедлива стойност и всички промени в пазарните условия се отразяват директно в Отчета за всеобхватния доход. Притежаваните от дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. За периода от създаване на дружеството до края на последната пълна финансова година, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

Другите по-съществени рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа са: Валутен риск; Лихвен риск; Инфлационен риск; Ценови риск; Кредитен риск; Ликвиден риск

РАЗДЕЛ Г – ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

Г.1 При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?

Облигациите са емитирани при условията на частно предлагане и за тях се изисква допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Придобиването на облигации може да се осъществи от притежателите на облигации след като те бъдат регистрирани за търговия на БФБ. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 04.05.2024 г.

При емитирането на корпоративните облигации на „БЕСАТУР“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN- 90 лева
- Такса CFI и FISN – 180 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 824.20 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 10 000 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет –24 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 37 314.20 лв.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 314.20 лв. или 1.244 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 30 млн. лв. представляват 0.12%. Нетният размер на постъпленията от емисията в „БЕСАТУР“ АД възлиза на 29 962 685.80 лв. Инвеститорите не дължат други разходи относно закупуването на облигации при условията на частно предлагане. При търговия с ценни книжа на регулиран пазар, каквато е настоящата емисия облигации, инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния, избран от тях инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

Г.2 Защо е съставен този проспект?

Емитентът „БЕСАТУР“ АД иска допускане до търговия на емисията облигации. Емитентът е поел задължението да предприеме всички необходими правни и фактически действия с оглед на това да осигури, че Облигациите от Емисията ще бъдат допуснати до търговия на БФБ в срок от 6 (шест) месеца след датата на издаването ѝ.

Подписката за пласиране на облигациите от настоящата емисия приключва успешно. Дружеството успява да пласира 30 000 облигации от първоначално предложените 30 000 облигации. Всички средства от облигационния заем са предназначени за покупка на дялове в компании и последващото им управление, придобиване на недвижими имоти, инвестиране в подценени активи, придобиване на вземания и погасяване на задължения на дружеството, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

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

- 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

Погасяване на задължения на Емитента	314 238.24 лв.
Погасяване на задължения на Емитента към „Бизнес Център Загора“ ЕООД	2 889 000 лв.
Придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове	18 331 232 лв.
Предоставяне на аванси за придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар	2 506 000 лв.
Предоставяне на заем на „Бизнес Център Загора“ ЕООД	746 000 лв.
Покупки на вземания	3 715 000 лв.
Предоставени заеми	120 000 лв.
Предоставен аванс за покупка на недвижими имоти	552 000 лв.
Възнаграждение на „АВС Финанс“ АД (довереник)	7 298.63 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	78 643.15 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 314.20 лв.
Общо	29 296 726.22 лв.

Информация по отношение погасените задължения

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения за местни данъци и такси в размер на 51 000 лв., банкови кредити- в размер на 79 256 лв. и задължения към дружество, което не е свързано с емитента лице- в размер на 183 982.24 лв.

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения по следните банкови кредити:

-Банков заем от 24.04.2020 г. с падеж 24.04.2032 г. с първоначален размер 6 884 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 5 678 600 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I –жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. По този заем със средства от емисията са погасени 13 293 лв. лихви и 57 400 лв. главница.

-Банков заем от 28.09.2022 г. с падеж 28.09.2025 г. с първоначален размер 2 100 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 2 100 000 лв. Заемът е обезпечен с втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I –жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. По този заем със средства от емисията са погасени 4 725 лв. лихви.

-Банков заем от 04.08.2023 г. с падеж 04.08.2033 г. с първоначален размер 1 400 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 1 400 000 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев N 9 и Първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, местност Курбанова чешма. По този заем със средства от емисията са погасени 3 838 лв. лихви.Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения към дружество, което не е свързано с емитента лице с първоначален размер на 183 982.24 лв. и остатък към датата на проспекта 0 лв. Заемът е от 19.09.2023 г. с падеж 19.09.2024 г., с лихвен процент в размер на 3% годишно, необезпечен и по него със средства от емисията са погасени 183 982.24 лв.

Информация по отношение погасените задължения към „Бизнес Център Загора“ ЕООД

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения към „Бизнес Център Загора“ ЕООД в размер на 2 889 000 лв. по договор за финансова помощ с размер до 6 млн. лв. от 25.04.2023 г. с падеж 25.04.2024 г. Заемът е с лихвен процент в размер на 3% годишно, необезпечен и с остатък към датата на проспекта 0 лв. „Бизнес Център Загора“ ЕООД е свързано лице-мажоритарен собственик на емитента, като притежава 55.43% от акциите му.

Придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове:

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове на обща стойност 18 331 232 лв. с цел генериране на капиталова доходност при умерени нива на риск, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези обекти на инвестициите, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на дяловете е на ръководството на дружеството. Средствата са инвестирани в дялове на 1 алтернативен инвестиционен фонд в размер на 2 558 066 лв. и 5 договорни фонда в размер съответно 2 502 039 лв., 2 736 235 лв., 8 086 856 лв., 1 613 512 лв. и 834 524 лв.

Предоставяне на аванси за придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на аванси за бъдещо придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар по два отделни предварителни договора на стойност съответно 2 351 000 лв. и 155 000 лв., с цел генериране на капиталова и дивидентна доходност. Насрещните страни по предварителните договори не са свързани

лица с емитента.

По предварителен договор от дата 03.11.2023 г. и срок за сключване на окончателен договор 29.12.2023 г. са заплатени 2 351 000 лв., като договорената покупна цена е в размер на 2 461 000 лв. „Бесатур“ АД се задължава да заплати на продавача сума в размер на 110 000 лв. от договорената покупна цена до датата на сделката. Съгласно предварителният договор, при възникването на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати уведомление за неизпълнение („Уведомление за неизпълнение“) до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 (пет) работни дни, считано от получаване на Уведомлението за неизпълнение. В случай че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 /пет/ работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

(а) право да развали Договора.

(б) право на неустойка в размер на 1.00 % /един процент/ върху реално платения аванс.

На 29.12.2023 г. е сключен анекс към предварителният договор от 03.11.2023 г., съгласно който срокът за сключване на окончателен договор е променен на 28.06.2024 г. и Продавачът се задължава да заплати на „Бесатур“ АД неустойка за неизпълнение в размер на 1.00% /един процент/ върху авансово платената сума, която неустойка е в размер на 23 735.00 лв./към 29.12.2023 г. авансово платената сума е в размер на 2 373 500 лв./.

По предварителен договор от дата 23.10.2023 г. и срок за сключване на окончателен договор 23.05.2024 г. са заплатени 155 000 лв., като договорената покупна цена е в размер на 215 600 лв. „Бесатур“ АД се задължава да заплати на продавача сума в размер на 60 600 лв. от договорената покупна цена до датата на сделката. Съгласно предварителният договор, при възникването на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати уведомление за неизпълнение („Уведомление за неизпълнение“) до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 (пет) работни дни, считано от получаване на Уведомлението за неизпълнение. В случай че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 /пет/ работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

(а) право да развали Договора.

(б) право на неустойка в размер на 1.00 % /един процент/ върху реално платения аванс.

Целта на инвестициите в тези акции е генериране на доходност, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези акции, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на акциите е на ръководството на дружеството.

Предоставяне на заем на „Бизнес Център Загора“ ЕООД

Съгласно договор за паричен заем от 10.10.2023 г., емитентът е предоставил 746 000 лв. от от постъпленията от настоящата облигационна емисия на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, като плащането е извършено на 23.10.2023 г. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и уговорената лихва е 10.10.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „Бизнес Център Загора“ ЕООД е свързано лице- мажоритарен собственик на емитента, като притежава 55.43% от акциите му.

Покупки на вземания

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за покупки на вземания по два отделни договора на стойност съответно 1 520 000 лв./от 27.10.2023 г. с падеж 31.12.2024 г./ и 2 195 000 лв./от 30.10.2023 г. с падеж 31.01.2024 г./, като сумите на вземанията и по двата договора се олихвяват с годишна лихва от 6%. Насрещните страни по договорите не са свързани лица с емитента.

По договор за цесия от 30.10.2023 г. „Бесатур“ АД придобива от цедента вземанията му от трима различни длъжници на обща стойност 2 371 309.74 лв. за цена общо в размер на 2 340 000 лв. На 30.10.2023 г. 2 195 000 лв. /средства от настоящата облигационна емисия/ са заплатени авансово по договорът за цесия, а на 31.01.2024 г. са заплатени останалите 145 000 лв. Вземанията са необезпечени и са редовно обслужвани, няма предвидени неустойки в случай на неизпълнение.

По договор за цесия от 27.10.2023 г. „Бесатур“ АД придобива от цедента вземанията му от длъжник на стойност 1 689 000 лв. за цена в размер на 1 520 000 лв. /средства от настоящата облигационна емисия/. Вземанията са необезпечени и са редовно обслужвани, няма предвидени неустойки в случай на неизпълнение.

Предоставени заеми

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на заеми на „К1 Индустриален парк“ ЕООД в размер на 85 000 лв. съгласно договор от 31.05.2019 г. с анекс от 02.10.2023 г., като плащанията са извършени на 23.10.2023 г.- 35 000 лв., и на 03.11.2023 г.- 50 000 лв. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и уговорената лихва е 31.05.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „К1 Индустриален парк“ ЕООД е дъщерно дружество на емитента, който притежава 100% от акциите му.

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на заеми на „РС Сити спорт“ ООД в размер на 35 000 лв. съгласно договор от 23.12.2022 г. с анекс от 02.10.2023 г., като плащането е извършено на 03.11.2023 г. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и уговорената лихва е 02.10.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „РС Сити спорт“ ООД е дъщерно дружество на емитента, който притежава 71.70% от акциите му.

Предоставен аванс за покупка на недвижими имоти

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на аванс за бъдещо придобиване на недвижими имоти на стойност 552 000 лв. Насрещната страна по предварителния договор не е свързано лице с емитента.

Предмет на договора са 4 бр. недвижими имоти с административен адрес:

-гр. Пловдив, бул. „Марица“ №184, поземлен имот с площ по скица 1306 кв. м.

-гр. Пловдив, бул. „Марица“ №188, поземлен имот с площ по скица 2399 кв. м.

-гр. Пловдив, бул. „Марица“ №190, поземлен имот с площ по скица 2159 кв. м.

-гр. Пловдив, бул. „Марица“ №186, поземлен имот с площ по скица 1367 кв. м.

Предварителният договор за покупко-продажба на недвижими имоти е от 20.10.2023 г. Общата покупна цена е в размер на 3 600 000 лв. с включен ДДС, като „Бесатур“ АД е заплатил 552 000 лв./средства от настоящата облигационна емисия/. Съгласно договора, Емитентът се задължава най-късно до 31.03.2024 г. да заплати останалата част от продажната цена на имотите в размер на 3 048 000 лв. Ако продавачът без основателна причина не сключи окончателен договор до 31.03.2024 г., той дължи връщане на купувача на получените от него суми, заедно с неустойка в размер на 2% от данъчната основа на продажната цена. В случай на забава на плащане да дължимата цена в договорения срок, купувачът дължи неустойка в размер на 0.01% от размера на дължимото плащане, но не повече от 2% от данъчната основа на продажната цена. Корпоративните облигации на „БЕСАТУР“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на „Българска фондова борса“ АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 29 296 726.22 лв., включително разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар в размер на 37 314.20 лв. Размерът на постъпленията от емисията в „БЕСАТУР“ АД възлиза на 30 000 000 лв., които са разходвани изцяло по описаните предназначения. Останалите средства в размер на 703 273.78 лв., ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството и съгласно целите на облигационния заем по преценка на ръководството му.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

Този проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.

Към дата на проспекта няма постъпили искания от облигационери за обратно изкупуване на притежаваните от тях облигации от тази емисия. Допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да са налице конфликти на интереси, свързани с допускането до търговия.

1. РИСКОВИ ФАКТОРИ

При инвестирането в ценни книжа инвеститорите трябва да отчетат много на брой и различни по тип рискове. Целта на предоставената в Проспекта информация е да даде на потенциалните инвеститори цялата необходима информация, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на Групата.

Препоръчително е всеки инвеститор да прочете представената по-долу информация и да разгледа възможната инвестиция според собствените си инвестиционни намерения и ограничения, готовност за поемане на риск и очакваната възвращаемост на инвестицията. След допускане на емисията до търговия на регулиран пазар всеки инвеститор следва да се запознае с информацията относно търговията на БФБ с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Групата могат да се различават съществено от предишни резултати като следствие на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Всеки един от рисковете в Проспекта може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние и бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на ценните книги на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.

Рисковете могат да бъдат класифицирани по видове в зависимост от техния характер и проявление.

Класифициране на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде избегнат, респективно минимизиран. По този критерий рисковете могат да се разделят както следва:

Систематични рискове – зависещи от колебанията в икономиката, които могат да бъдат отчетени от Емитента и да се съобразят с тях, но не би могъл да им влияе;

Несистематични рискове (рискове, свързани с емитента) – специфични за самия Емитент и отрасъла, в който той развива дейността, като съществува възможност да бъдат управлявани. Те представляват частта от общия инвестиционен риск.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на съставяне на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

1.1. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

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.

Макроикономически 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.

Според прогнозата на БНБ за основни макроикономически показатели, която е изготвена към 10 ноември 2023 г., и се основава на допускания за развитието на глобалната икономическа активност към

30 август 2023 г. и за динамиката на цените на основни стокови групи на международните пазари към 19 октомври 2023 г. рисковете пред глобалните икономически перспективи продължават да нарастват. Военният конфликт между Израел и Хамас увеличава допълнително геополитическото напрежение. Текущите допускания за развитието на глобалната икономическа активност, които са изготвени преди военния конфликт между Израел и Хамас, предполагат, че отрицателен шок във външното търсене на стоки и услуги от България ще се реализира главно през третото тримесечие на 2023 г., но той ще бъде ограничен и краткотраен. В резултат растежът на външното търсене през 2023 г. ще остане сравнително слаб в исторически план, но ще се засили отново в началото на 2024 г., като се повиши от 1.1% през 2023 г. до близо 3.0% през 2024 г. и 2025 г. Според очакванията на пазарните участници, през 2023 г. цените в евро на международните пазари на всички основни групи суровини ще се понижат спрямо предходната година, но при храните и петролните продукти те ще останат по-високи в сравнение с 2021 г. Допусканията предполагат, че през 2024 г. и 2025 г. претеглените по значимост за международната търговия на България цени в евро на основните суровини ще нараснат с 2.0–3.0% на година. Очакванията на пазарните участници за краткосрочните лихвени проценти в еврозоната са за преустановяване през четвъртото тримесечие на 2023 г. на тенденцията към повишаването им, последвана от постепенен спад през останалата част от прогнозния хоризонт. През 2023 г. прогнозата на БНБ предвижда растежът на реалния БВП в България да възлезе на 1.9% (спрямо 3.9% през 2022 г.), за което ще допринесат едновременно вътрешното търсене и нетният износ, докато изменението на запасите се предвижда да има силен отрицателен принос. Подобряването на вътрешното търсене ще се определя от растежа на крайните потребителски разходи, подкрепяни от нарастващите заплати, повишения размер на пенсиите и другите социални трансфери, както и от ниската склонност на домакинствата към спестяване. Положителният принос на нетния износ отразява прогнозирания по-силен спад на вноса спрямо износа на стоки и услуги, като динамиката на вноса е силно повлияна от понижението на натрупаните запаси в икономиката през второто тримесечие на годината. Фактори, които се очаква да ограничават износа на стоки през 2023 г., са влошаването на глобалната икономическа активност и проявлението на специфични за страната фактори. Прогнозираният растеж на реалния БВП да се ускори до 2.7% през 2024 г. и до 3.6% през 2025 г. най-вече поради преустановяване на наблюдаваното през 2023 г. понижение на запасите в икономиката, както и поради очакваното значително ускоряване на растежа на инвестициите, определено главно от заложените допускания за изпълнението на проектите по Националния план за възстановяване и устойчивост (НПВУ). Прогнозата на БНБ предвижда годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), да се забави до 6.1% в края на 2023 г. най-вече поради проявяването на базов ефект от силното нарастване на потребителските цени през предходната година. Средно за 2023 г. прогнозираме общата инфлация да възлезе на 8.8%, като в краткосрочен план очакваме проинфлационният натиск, произтичащ от нарастването на разходите на фирмите за труд, задълбочаващия се недостиг на работна сила и силното частно потребление, да остане значителен и да продължи да оказва влияние за ограничената степен и скорост на пренасяне на понижаващите се международни цени на суровините върху крайните потребителски цени в България. Темпът на нарастване на ХИПЦ се прогнозира да се забави до 3.1% в края на 2024 г. (при средногодишна стойност от 4.3%) и да остане на това ниво и в края на 2025 г. (при средногодишна стойност от 3.1%).

Рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2023 г., докато за 2024 г. и 2025 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий предвид задълбочаващите се глобални геополитически конфликти и все още нереализираните се в пълна степен ефекти от затавянето на монетарните условия в Европа и в САЩ. В допълнение съществуват значителни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата изпълнение на инвестиционни проекти по НПВУ и за усвояване на европейски средства, различни от тези по НПВУ, както и от засилване на пренасянето на ефектите от повишаването на основните лихвени проценти на ЕЦБ върху българската икономика. По отношение на прогнозата за инфлацията съществуват рискове предимно за по-голямо нарастване на цените спрямо базисния сценарий за целия прогнозен период. Тези рискове произтичат от евентуалното реализиране на по-високи от заложените в техническите допускания международни цени на енергийни и неенергийни суровини вследствие на нарастващото геополитическо напрежение в световен мащаб.

Според експертите инфлацията, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), се оказва по-устойчива от очакваното въпреки понижаващите се цени на енергоносителите и намаляването на затрудненията във веригите на доставка. Тъй като се предвижда инфлацията на

енергоносителите през 2023 г. постепенно да придобие негативни стойности, а ХИПЦ инфлацията рязко да се забави, се очаква общата инфлация да продължи да спада, достигайки до около 3% през последното тримесечие на годината. Въпреки това се предвижда ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни да надмине общата инфлация в краткосрочен план и да остане по-висока от нея до началото на 2024 г., макар и да следва постепенен низходящ тренд от втората половина на тази година. След като косвените ефекти от предходните сътресения в цените на енергоносителите постепенно отзвучат и натискът по веригата отслабне, водейки до очакваното понижение, разходите за труд ще се превърнат в основен двигател на ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни. Очаква се нарастването на заплатите да остане над два пъти по-високо от ретроспективната си средна стойност през по-голямата част от прогнозния период, тласкано от компенсациите за инфлацията и свития пазар на труда, както и от увеличението на минималните работни заплати. Въпреки това се очаква нормите на печалба, които нараснаха осезаемо през 2022 г., да играят ролята на буфер срещу част от прехвърлянето на тези разходи в средносрочен план. Освен това паричната политика би следвало да понижи допълнително основната инфлация през следващите години. Като цяло се очаква общата инфлация да намалее от 8,4% през 2022 г. до средни стойности от 5,4% през 2023 г., 3,0% през 2024 г. и 2,2% през 2025 г. В сравнение с прогнозите от март 2023 г. общата инфлация е ревизирана леко нагоре за целия прогнозен период. Това се дължи главно на значителната възходяща ревизия на ХИПЦ инфлацията без компонентите енергоносители и храни в отражение на ревизиите, наложени от неотдавнашните по-високи от очакваното стойности на инфлацията и малко по-високите разходи за труд на единица продукция, които напълно неутрализираха ефекта от по-ниските допускания за цени на енергоносителите и затягането на условията за финансиране.

Икономическата несигурност създава съществени колебания и в прогнозите за развитието на икономиката в България. Разликите между минималните и максималните стойности в прогнозите, посочени в таблицата по-долу за 2024 г. се разминават с 1,9 пункта. Това създава още по-голяма несигурност при формиране на прогнозите.

Прогнози за реалния растеж на БВП на България в , %

	2023	2024	2025	дата на публикуване
Fitch Ratings	1.9	2.8	3	27.10.2023 г.
Банка ДСК	1.7	2.1	2.7	18.10.2023 г.
Виенски институт за международни икономически изследвания	1	1.5	2.5	11.10.2023 г.
Обединена Българска Банка (ОББ КВС Груп)	1.8	2.3		06.10.2023 г.
Eurobank	1.7	2.5		05.10.2023 г.
Световна банка (СБ)	1.4	2.7	3.3	05.10.2023 г.
Международен валутен фонд (МВФ)	1.7	3.2	2.9	05.10.2023 г.
ING Bank	1.7	3.1	3.5	05.10.2023 г.
УниКредит Булбанк	1.9	2.8		29.09.2023 г.
Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР)	1.6	2.6		27.09.2023 г.
Raiffeisen research	1.7	2.5		21.09.2023 г.
Moody's	1.4	2.9		08.08.2023 г.
Българска народна банка (БНБ)	1	3.2	4	26.07.2023 г.
Scope Ratings	1.6	3		18.07.2023 г.
Организация за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР)	1.9	3.2		07.06.2023 г.
Standard & Poor's (S&P)	1.3	3.3	3	29.05.2023 г.
Европейска комисия (ЕК)	1.5	2.4		15.05.2023 г.
Институт за икономически изследвания при БАН	1.7	3.4	3.1	05.05.2023 г.
Институт по икономика и политики към УНСС	1	2.6		15.03.2023 г.
Минимум	1	1.5	2.5	

Максимум	1.9	3.4	4
Средно	1.6	2.7	3.1
Институт за анализи и прогнози (ИАП)	1.8	3.2	3

Източник: Министерство на Финансите

Пандемията от COVID-19 като част от макроикономическия риск.

На 05.05.2023 г. Световната здравна организация (СЗО) съобщи, че COVID-19 вече не представлява извънредна ситуация за здравето в световен мащаб. И преди това решение, от лятото на 2022 г. в България пандемията от COVID-19 е с нисък ефект върху здравната система, като доминираха вариантите на Omicron, които се характеризират с висока разпространяемост и увеличаващи се случаи на заразени, но с нисък процент тежко болни и починали. Въпреки посоченото по-горе пандемия на нов вариант на COVID-19 не може да бъде изключен, като при него е възможен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента.

Политически риск

Този показател измерва рискът, произтичащ от политическите процеси в страната:

- ☐ риск от политическа дестабилизация,
- ☐ промени в управлението,
- ☐ законодателната политика,
- ☐ икономическата политика,
- ☐ данъчната система.

Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика, както и от привнесени външнополитически фактори и кризи. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

След 2 години на политическа криза, поредица от извънредни избори и служебна власт, която управляваше в продължение на 10 месеца, България има редовно правителство и одобрен от Народното Събрание Закон за бюджета. До приемането на Бюджет 2023 и актуализираната средносрочна бюджетна прогноза (АСБП) за периода 2023-2025 г. от избраното на 6 юни 2023 г. редовно правителство, Народното събрание прие решение за определяне на допълнителен срок за събиране на приходи, за извършване на разходи и за предоставяне на трансфери до края на юли 2023 г., а на 15.06.2023 г. продължи действието на т.нар. „удължителен закон“, с което се осигури стабилност и възможност за финансиране на системите и осъществяване на техните държавни и обществени функции. През месец декември Народното събрание прие Бюджет 2024г. През периода 2024-2025 г. данъчната политика ще е ориентирана към подобряване на събираемостта на приходите, предотвратяването на възможности за укриване и невнасяне на данъци и осигуровки и намаляване на административната тежест и разходите за бизнеса и гражданите. По отношение на политиката по приходите се прие увеличението на размера на минималната работна заплата от 1 януари 2024 г. – от 780 лв. на 933 лв., като ефектите от размера на прогнозната минимална работна заплата за 2024 г. и 2025 г. са разчетени в индикативен размер, в съответствие с чл. 244 от Кодекса на труда, като 50 % от прогнозната средна заплата в съответната година.

По отношение на средствата от ЕС стойността на приходите е съобразена с профила на плащанията към одобрения Национален план за възстановяване и устойчивост (НПВУ) при допускане, че има забавяне в изпълнението на дейностите, съответно в постигането на заложените в Решението за изпълнение на Плана етапи и цели. Поради тази причина вторият транш в размер на 1,416 млрд. лв. беше получен в края на 2023 г., а третият - да бъде отложен за 2024 г. Срещу всеки транш трябва да бъдат отчетени етапи и цели., в т.ч. и законодателни промени.

Минималният размер на фискалния резерв към 31.12.2023 г. бе предвидено да остане непроменен спрямо заложения в Закона за държавния бюджет на Република България за 2022 г. в размер на 4,5 млрд. лв.

Въз основа на допусканията за периода 2023-2025 г. беше предвидено максималният размер на държавния дълг към края на 2023 г. да не надвишава 40,6 млрд. лв., а в края на 2024 г. и 2025 г. да достигне съответно до 49,6 млрд. лв. и 59,5 млрд. лв.

Съотношението на държавния дълг към БВП от 22,5% към края на 2021 г. намалява до 21,8% в края на 2022 г. и до 22,0% в края на 2023 г. В резултат на предвиденото значително увеличение на капиталовите разходи през 2024 г. и 2025 г., които достигат съответно 13,4 и 12,7 млрд. лв. (в сравнение с 5,6 млрд. лв. отчетени през 2022 г.), се очаква държавният дълг да достигне 25,1% в края на 2024 г. и 28,3% от БВП в края на 2025 г.

Макроикономическата прогноза на МФ предвижда през 2024 г. растежът на БВП да се ускори до 3,3 %, а през 2025 г. се очаква да бъде 3,2 %.

В случай на нова политическа нестабилност това би оказало негативно влияние върху дейността на Емитента.

Военен конфликт на територията на Република Украйна и други конфликти в близкия Изток

След ограничен растеж през миналата година, икономиката на Европейския съюз навлезе в 2024г. с по-слаби темпове от очакваното. Според прогнозата на Европейската комисия растежът през 2024г. се очаква да бъде до 0,9% вместо предвидените до 1,3%. Очаква се по-бързо от прогнозираното забавяне на инфлацията, като същата се очаква да спадне до 3% през 2024г./в сравнение същата е била 6,3% през 2023г./ След като през втората половина на 2023г. почти се стигна до техническа рецесия, перспективите на икономиката на ЕС през първото тримесечие на 2024г. остават слаби.

Тази прогноза е съпътствана и до голяма степен е резултат от несигурност на фона на геополитическото напрежение в Близкия изток и войната между Русия и Украйна.

Към момента е налице изострена политическа обстановка по отношение на Руската Федерация и останалия свят, във връзка с предприетата от нея военна операция срещу Република Украйна. След САЩ лидерите на ЕС постигнаха консенсус за налагане на безпрецедентни икономически санкции срещу Руската Федерация заради офанзивата на руските сили. Ситуацията доведе до рязко поскъпване основната групи суровини: природния газ, петролът (същият достигна своя връх от 2014 г. - над 100 долара), на хранителните суровини - пшеница, соя, както и по отношение борсовите цени на производствените метали.

Военният конфликт между Русия и Украйна е събитие, което ще продължи да оказва изключително отрицателно общо въздействие върху европейската и в по-малка степен върху световната икономика през следващите години, дори и при приемане на хипотезата за приключването му в средносрочен план. Вследствие на конфликта възникнаха инфлационни процеси и се стигна до намаляване размера на инвестициите. Това от своя страна доведе до проблеми, свързани със събираемостта на вземанията. Засиленият бежански поток към съседните на Украйна страни, България и останалата част от Европа също допринесе за негативното влияние на този фактор. Не трябва да се подценява и хипотезата конфликтът да продължи достатъчно дълго време, като се превърне в постоянен конфликт без активни военни действия, което да промени значително и дългосрочно пазарите и инвестициите в региона.

Към момента на съставяне на този Документ за допускане Емитентът няма експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си. Горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

През месец октомври ескалира конфликта между Израел и Ивицата Газа, който тлееше от години. Освен това в региона на Червено море обстановката е напрегната, което се отразява негативно върху икономиката в световен мащаб, особено върху европейската.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е обособен от намаляване реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (намаляване на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спадът на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е резултат от структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и други.

По данни на НСИ през четвъртото тримесечие на 2023 година всички коефициенти изследващи безработицата нарастват в сравнение със същия период на 2022 г.

☐ Коефициентът на безработица е 4.2%, или с 0.5 процентни пункта по-висок в сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 година.

☐ Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години намалява с 1.2 процентни пункта в сравнение със същото тримесечие на 2022 г. и достига 70.5%; -

☐ Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 73.7%, като в сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 г. намалява с 0.8 процентни пункта.

Безработица Безработните лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. са 128.6 хил., от които 68.9 хил. (53.6%) са мъже и 59.7 хил. (46.4%) - жени. В сравнение с четвъртото тримесечие на 2022 г. броят на безработните лица се увеличава с 13.0 хил., или с 11.2%. За същия период коефициентът на безработица нараства с 0.5 процентни пункта и достига 4.2%, съответно 4.2% за мъжете и 4.2% за жените. От всички безработни лица 14.2% са с висше образование, 52.6% - със средно, и 33.2% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.8% за висше образование, 4.0% за средно образование и 10.8% за основно и 25.6% за начално и по-ниско образование.

Общият брой на заетите лица през четвъртото тримесечие на 2023 г. е 2 920.6 хил., от които 1 556.5 хил. мъже и 1 364.1 хил. жени. В сравнение с третото четвъртото на 2022 г. броят на заетите лица намалява с 2.0%, в по-голяма степен при жените, за които намалението е с 2.5%. Относителният дял на заетите лица от населението на възраст 15 и повече навършени години е 53.1%, като при мъжете той е 59.6%, а при жените - 47.2%. През четвъртото тримесечие на 2023 г. в сектора на услугите работят 1 906.2 хил. души, или 65.3% от заетите, в индустрията - 854.7 хил. (29.3%), а в селското, горското и рибното стопанство - 159.9 хил. (5.5%).

По данни на Агенцията по заетостта безработица в страната през февруари 2024 е 5,8%, като няма изменение на месечна база, отбелязва леко увеличение на годишна база запазва на месечна база. През същия период на 2023 г. е била 5,5%. Броят на регистрираните безработни в края на февруари е общо 165 585, като се отчита понижение спрямо миналия месец с 255 лица.

Засилен ръст на безработицата поради различни обстоятелства, би се отразил негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото ѝ състояние.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

Кредитният рейтинг е оценка за качеството и сигурността на облигационния дълг на даден емитент, формирана въз основа на анализ на финансовото му състояние. Рейтинговите услуги се извършват от специализирани рейтингови агенции и представляват оценка за кредитоспособността и възможността за обслужване на ползваните от даден кредитополучател заемни средства при настъпване на техния падеж. Историческата справка за развитието на кредитния рейтинг на българския вътрешен и външен

дълг се актуализира редовно, при обявяване на промяна от страна на кредитните агенции. Министерството на финансите предоставя информация за динамиката на кредитните рейтинги, поддържани от следните агенции: Moody's, S&P Global Ratings и Fitch Group.

Един от основните ефекти вследствие подобряването на кредитния рейтинг е в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Емитента и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Емитента, освен ако неговите кредитни договори не са с фиксирани лихви.

Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута на Република България съгласно последните официални данни е, както следва:

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 ноември 2023	повишена перспектива
Fitch Ratings	BBB	положителна	27 октомври 2023	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	21 юли 2023	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

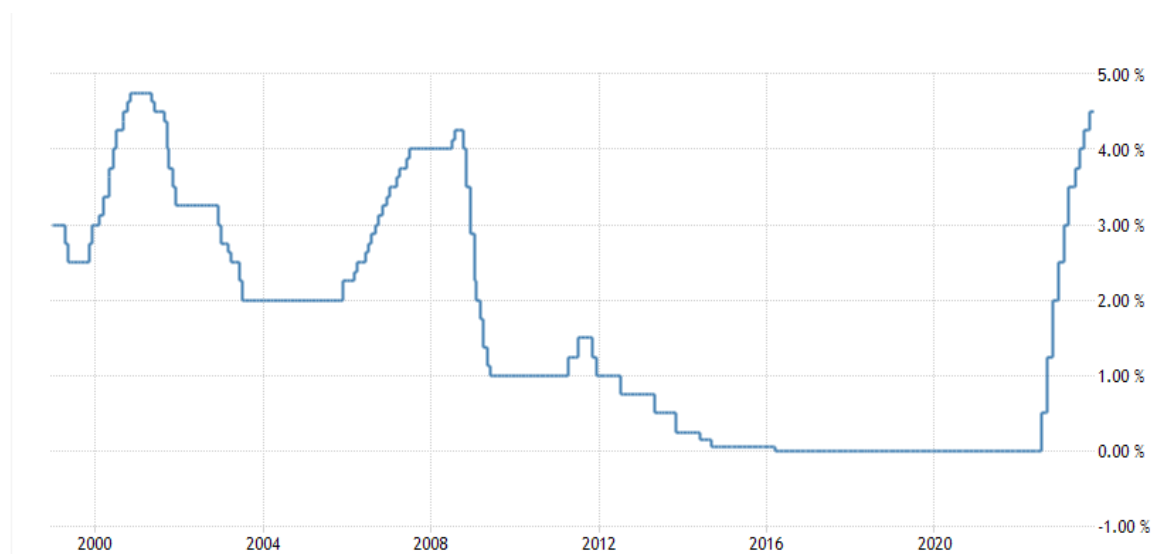
Източник: [Министертство на финансите](#).

Валутен риск

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен, ако валутният борд в България не бъде отменен. Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. В България продължава да действа Валутния борд и курса на българския лев е фиксиран към европейската валута (ЕВРО), а пазарните лихвени нива са в пряка връзка с решенията на Европейската централна банка (ЕЦБ). След дълг период на поддържане на ниски нива на лихвените равнища ЕЦБ предприе политика към повишаване на процентите, като опит да се справи с нарастващата инфлация.



Източник:ЕЦБ

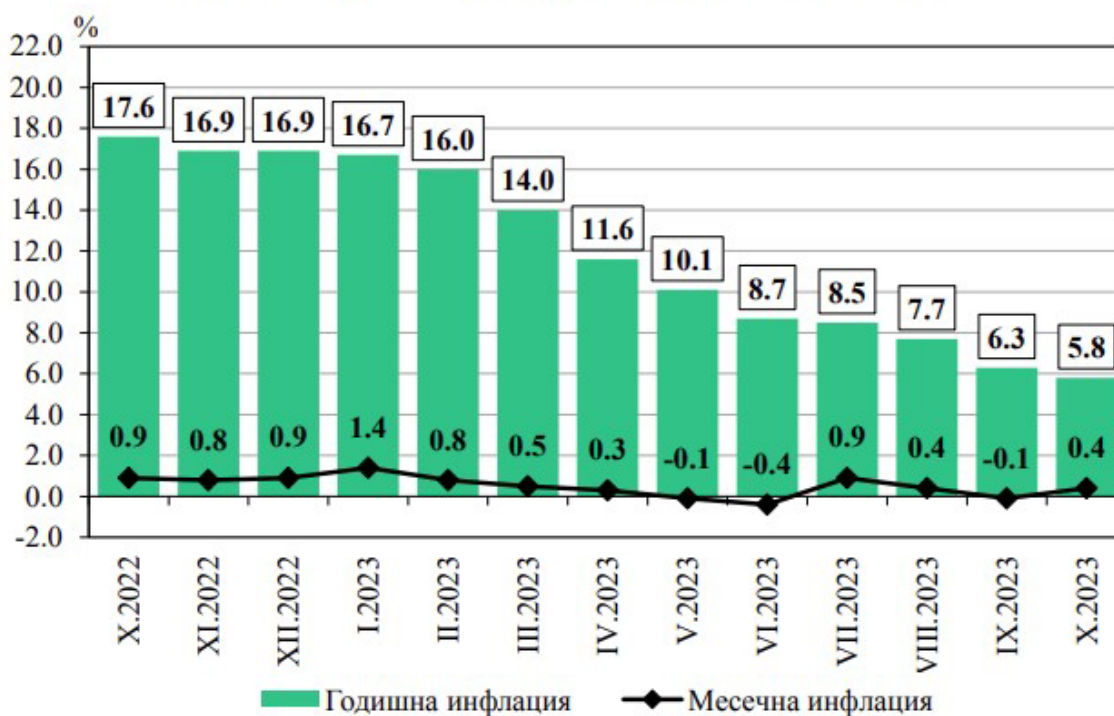
Лихвения риск е един от основните, който пряко влияе върху дейността на емитента. Повишаването на лихвите от една страна повишава приходите от лихви на емитента и спомага за повишаване на базата на потенциалните клиенти, но от друга страна влияе върху разходите за лихви на емитента. Понижаването на лихвите от своя страна би довело до намаляване на приходите от лихви, но от друга страна влияе благоприятно върху разходите за лихви на емитента.

Инфлационен риск

Под инфлация се разбира постоянно и цялостно покачване на потребителските цени, което означава постоянен спад в покупателната способност на националната валута. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

Инфлацията в страната ни продължава да се забавя. Забавянето на инфлационните процеси в страната се дължи в най-голяма степен на тенденцията на намаление на международните цени на суровините през първото полугодие, както и на базов ефект от ускореното поскъпване през предходната година. През октомври 2023 г. месечната инфлация е 0.4%, а годишната инфлация за октомври 2023 г. спрямо октомври 2022 г. е 5.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 4.1%, а средногодишната инфлация за периода ноември 2022 - октомври 2023 г. спрямо периода ноември 2021 - октомври 2022 г. е 11.4%.

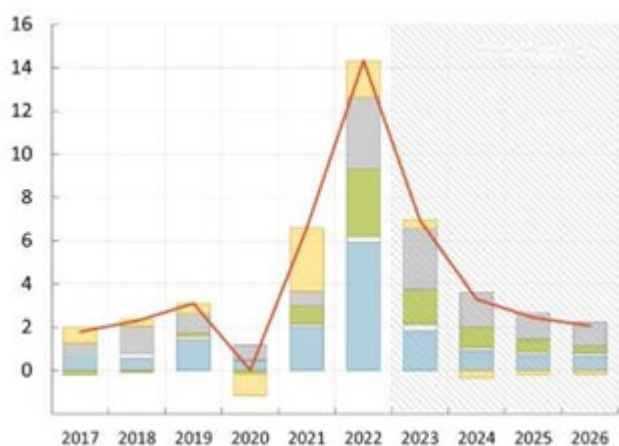
Фиг. 1. Инфлация, измерена чрез ИПЦ, по месеци



Източник: [НСИ](#)

През следващите години инфлацията ще продължи плавно да се забавя, според прогнозите направени от Министерството на финансите. Основна причина ще бъде очакваната динамика при международните цени. Прогнозата е средногодишната инфлация да се понижи до 4.8% през 2024 г., като повишението на потребителските цени в края на годината се очаква да бъде 3.3%. Енергийните стоки ще имат отрицателен принос към инфлацията във връзка с очакваното поевтиняване на транспортните горива. Приносът на услугите и храните ще се свие значително, но ще продължи да бъде водещ за формиране на инфлацията.

През 2025 и 2026 г. инфлацията в края на годината ще продължи да се забавя, съответно до 2.4% и 2.1%. Отрицателният принос на енергийните стоки ще се запази. Очакваното намаление в международните цени на суровините до края на прогнозния хоризонт ще доведе до забавяне на темпа на посъпване при храните, неенергийните промишлени стоки и услугите.



Източник: [Министество на Финансите](#)

Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Инвеститорите трябва да имат предвид, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на закони и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото и състояние и резултатите от нейните операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

1.2. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ (РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА).

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен дружеството може да оказва влияние. Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена компанията са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на дружеството се осъществява от съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Рискове, специфични за Дружеството:

Бизнес риск

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. Предметът на дейност на „БЕСАТУР“ АД е хотелиерство, ресторантьорство, обмяна на валута, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски, лицензионни сделки, или предоставянето на други услуги, чието предлагане не е изрично забранено от законите в страната; отдаване под наем, 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 ВСЯКАВИ ДРУГИ СДЕЛКИ, ИЗВЪРШВАНЕТО НА КОИТО НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО СЪС ЗАКОН.

Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството на ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От съществено значение за текущата дейност на Емитента са и размерите приходите от лихви по договори за заеми и цесии, както и промените в стойността на притежаваните финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар. **Рискове, свързани с инвестирането във финансови инструменти**

Дружеството е изложено и на ценови рискове свързани с инвестициите във финансови инструменти, които притежава. В съответствие с политиката на дружеството не са извършвани специфични хеджиращи дейности във връзка с тези инвестиции. Риск представлява и потенциалното ограничаване на ликвидността, което да затрудни последваща продажба на притежаваните от дружеството финансови инструменти, както и евентуално затруднено финансово състояние на емитентите, което да затрудни изплащането на дивидентите по емитираните ценни книжа. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на Емитента е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на Емитента е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност „БЕСАТУР“ АД е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска насрещна страна по сделка да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайните срокове задължението си.

Събираемостта на вземанията на Дружеството се следи регулярно. За целта текущо се прави преглед на получените постъпления като се извършва анализ на неплатените суми и състоянието на вземанията.

Ликвиден риск

Изразява се във възможността Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. „БЕСАТУР“ АД управлява своите активи и пасиви по начин, който му позволява да поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства, за да посрещне своите задължения и да финансира стопанската си дейност.

Регулаторен риск

На Дружествотоне са известни в краткосрочен план предстоящи промени в регулациите в сегментите, в които оперира, но при възникването на такива е възможно те да затруднят неговата дейност, което да доведе до по-ниска рентабилност и оттам до влошаване на финансовото му състояние и възможността да обслужва задълженията си.

Избор на погрешна стратегия

Бъдещото развитие на “БЕСАТУР” АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „БЕСАТУР“ АД се стреми да управлява този риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо ако са необходими промени в управленската политика.

Несигурност във финансовите показатели, оценки и прогнози

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Емитента се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на пазара. Въпреки убедеността, че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Емитента.

Риск бизнесът на Дружеството да пострада от негативна публична кампания, регулаторни действия или съдебни спорове

Негативна публичност и увреждане на репутацията може да засегне способността на “БЕСАТУР” АД да привлича и задържа клиенти, да ограничат достъпа до източници на финансиране или други съществени неблагоприятни последици, които не могат да бъдат предвидени на този етап. Горепосочените фактори могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и/или резултатите от дейността на дружеството.

Риск от невъзможност на Емитента да финансира планираните си инвестиции

Бизнесът на “БЕСАТУР” АД изисква извършване на нови инвестиции. Емитентът очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи “БЕСАТУР” АД да редуцира планирани инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на “БЕСАТУР” АД.

Риск от промяна в акционерната структура

Промяна в акционерната структура може да доведе до промяна в бизнес стратегията на дружеството, а оттам да окаже съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите от дейността. Към датата

на проспекта Емитентът не разполага с допълнителна информация относно бъдещата акционерна структура. Емитентът не очаква тази промяна да доведе до промяна в бизнес стратегията му.

Риск, свързан с управлението на Емитента

Дружеството разчита на управленския си персонал за своето развитие. Вземане на погрешни управленски решения би довело до негативен финансов резултат, който би могъл да застраши не само развитието, но и съществуването на дружеството. Замяната на част или целият управленски персонал с нови лица би могла да има същите отрицателни последици.

Рискове, свързани с привличането, съответно задържането на квалифицирани кадри и напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на дружеството да бъде застрашена при напускане на служители от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. В резултат на познанията и опита, дружеството е зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на кадри от този тип може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на дружеството.

Предвид наблюдаваните в последните години проблеми в образователната системата в България и като следствие от това – недостатъчно качествено подготвени кадри, много сектори на националната икономика изпитват недостиг на квалифицирани кадри. Допълнително влияние оказва и демографската криза в страната – застаряващо население и ниска раждаемост. В резултат на тези и други фактори конкуренцията между работодателите е много сериозна. Икономическата дейност на „БЕСАТУР“ АД е зависима в значителна степен от приноса на определен брой лица. Няма сигурност, че тези ключови служители ще продължат да работят за Емитента и за в бъдеще. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски и оперативни позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността, оперативните и резултати, както и финансовото и състояние.

Неетично и незаконно поведение

Риск от осъществяване на сделки от името и за сметка на „БЕСАТУР“ АД, които противоречат на закона и на етичното поведение в бранша. Към момента Дружеството не се е сблъсквало с такива казуси вследствие на избора на подходящ екип от специалисти.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Емитента се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции на Емитента, същите са деноминирани главно в евро, което намалява валутния риск предвид фиксирания курс на лева към еврото в България. За да управлява ефективно валутния риск, Емитента следи паричните потоци, които не са в български лева. Съществуват разработени отделни механизми 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, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Риск от конкуренция в секторите в които дружеството оперира

Секторите, в които оперира Дружеството, се отличава с висока степен на конкуренция. Цената на финансовите активи и недвижимите имоти, притежавани от Дружеството зависи от общото състояние на пазара. Бъдещият успех на Дружеството ще зависи от способността да остане конкурентноспособно в сравнение с другите конкуренти чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, условията на които се различават от пазарните

Съществува риск от осъществяване на сделки между „БЕСАТУР“ АД и свързаните с Дружеството лица, условията на които се различават от пазарните. Подобни сделки биха накърнили интересите на акционерите в Дружеството. До момента всички сделки, сключени между „БЕСАТУР“ АД и свързаните с Дружеството лица, са извършвани при пазарни условия и няма практика условията на сделките да се отклоняват от пазарните нива.

Риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента

Съществува риск от неточна оценка и неправилна класификация на финансовите активи, притежавани от емитента. Подобни неточни оценки и класификации биха могли да заблудят облигационерите относно състоянието на дружеството и съответно да накърнят интересите им. До момента дружеството не се е сблъсквала с такива казуси.

1.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИЯ ИНСТРУМЕНТ

Риск от невъзможност на Емитента да обслужва облигационния заем и от неплащане на лихвите по облигационния заем

За да обслужва настоящия облигационен заем Емитентът разчита на парични потоци от своята дейност. Рязко или постепенно влошаване на финансовите резултати на Емитента биха довели до невъзможност за изплащане на лихвите и главницата по настоящия облигационен заем. Това би довело до загуба на част или на цялата инвестиция, направена от облигационерите в тази Емисия. Инвеститорите могат да загубят част или цялата си инвестиция ако Дружеството спре да изплаща лихвите или откаже да изплати главницата по този облигационен заем.

Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Дружеството планира да генерира достатъчно парични потоци за да може да покрие всички свои задължения. Дружеството възнамерява да поддържа ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства за да създава в достатъчна степен необходимите условия за редовно обслужване на облигационния заем.

Кредитен риск за Облигациите

Облигационерите са изложени на риск при настъпване на съответния падеж, да не получат навреме или изцяло полагащите им се лихвени и/или главнични плащания. Задълженията на Емитента по тази облигационна емисия са обезпечени. Оценката на кредитния риск изисква детайлно познаване на бизнеса на Емитента, на неговата финансова позиция, текущи доходи, парични потоци и платежоспособност. Всеки инвеститор трябва да си изгради обоснована представа за бъдещото развитие на Емитента и за възможностите му в бъдеще да генерира достатъчно парични потоци с цел обслужване на плащанията по тази облигационна емисия.

Лихвен риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти, особено при възможни резки движения на EURIBOR в краткосрочен период, поради факта че „приравняването“ към текущите пазарните нива на пазарната компонента в лихвения процент на облигационния заем се извършва веднъж на шест месеца и я фиксира за следващия полугодишен период, а не ежедневно. Настоящата облигационна емисия е с плаващ лихвен процент - сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.50 %, но не по-малко от 3.25 % и не повече от 6.25 %.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на облигации

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите облигации на приемлива за тях цена. Този риск ще бъде по-висок в периода преди допускане на Емисията на регулиран пазар, тъй като няма да има публично известни котировки купува и продава и сделките следва да се извършват на извънборсов пазар.

Емитентът е поел ангажимент за регистрация на Емисията на БФБ в рамките на шест месеца от нейното издаване. След регистрацията за търговия този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на облигации или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват облигациите на вторичния пазар и дали той ще бъде ликвиден или не.

Риск при реинвестиране

Рискът при реинвестиране представлява вероятността бъдещите парични постъпления (плащания), получавани по време на периода на държане на Облигацията да бъдат реинвестирани при доходност, различна от доходността до падежа при първоначалната инвестиция. Ако сумите от купонните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от очакваната доходност до падежа и обратно.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото стандартно е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор (КФН) контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на облигации.

Рискове от промяна на параметрите на облигационната емисия

Различни предпоставки могат да предизвикат промяна в условията и параметрите по емисията във всеки един момент от нейния живот, което да бъде извършено по законовия ред по инициатива както на облигационерите, така и на Емитента. С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия (параметри) на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията. След регистрацията за търговия съгласно разпоредбите на ЗППЦК промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. Промяна по настоящата емисия облигации може да бъде извършена само с решение на Общото събрание на облигационерите.

Промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация. Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ. Ръководството на Емитента не очаква да прави промяна в обезпечението по настоящия облигационен заем.

Риск от промяна в обезпечението на облигациите

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по-късно от края на м. април 2024 г. Замяната на обезпечението с ипотека на недвижими имоти прави обезпечението пряко свързано с пазара на недвижими имоти. Стойността на недвижимите имоти може да бъде засегната от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти. Риск при подобен вид обезпечения е по-бавния процес на реализация на продажба на недвижимия имот в случай на необходимост. Емитентът ще следи периодично пазарната стойност на имотите обект на обезпечението.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Съществува риск текущия данъчен режим на третиране на доходите от Облигациите да бъде променен в бъдеще, което би довело до промени на данъчното бреме за облигационерите, чийто ефект не може да се прецени на този етап.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 78 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на облигации на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Настоящата емисия облигации е деноминирана в лева. Валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чиито средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си вследствие на засилване или отслабване на курса на лева спрямо съответната валута.

Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че при настъпване на определени събития, настоящия облигационен заем става предсрочно изискуем. Това обстоятелство води до определени рискове, като инвеститорите няма да могат да изпълнят първоначалните си инвестиционни намерения. Освен това, облигационерите носят и допълнителни рискове, тъй като при евентуално обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем, довереника следва да пристъпи към принудително изпълнение върху обезпечението. Това може да се окаже по-продължителен процес от предварително очакваното (поради поява или претенции на други кредитори, процедурни и законови възможности и др.).

Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на Гаранта

Възможно е да бъдат налице причини, поради които Гаранта да не изпълни задълженията си по полицата – финансови затруднения, несъстоятелност и др. Към датата на изготвяне на този Проспект ЗАД „Армеец“ не е изпитвал затруднения за изплащане на задълженията си и не се намира в затруднено финансово състояние. Гарантът има отсъден инвестиционен кредитен рейтинг ВВВ- от Българската агенция за кредитен рейтинг, което показва стабилното състояние, в което той се намира към настоящия момент. Няма гаранции, че текущото финансово състояние ще се задържи и в бъдеще.

Инфлационен риск

Това е рискът от обезценка на местната валута и намаление на нейната покупателната сила. Рискът от повишаване на инфлацията води съответно до обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето. Този риск е разгледан по-подробно в точка 1.1. „Системни

рискове“. Инвеститорите трябва да знаят, че инфлацията би могла да стопи покупателната способност на лихвите и главницата по този заем. Това означава, че реалната възвращаемост от инвестицията в облигациите би могла да бъде доста по-ниска от номиналната.

Финансов риск

Настоящата облигация е финансов инструмент, който изисква определено ниво на финансова грамотност за да бъде разбрана и оценена. Неопитни лица или инвеститори с малък опит рискуват да направят грешна преценка за рисковете, както и грешно да оценят стойността на тази облигация. Инвестиция в облигациите на Дружеството носи рискове за неопитните инвеститори.

2. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЯ

2.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА В ПРОСПЕКТА

Членовете на Съвета на директорите на “БЕСАТУР” АД - БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА ЕООД, ЕИК 831719980, представлявано от Евгени Христов Енчев, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев № 87, Нина Йорданова Янинска и Марио Румянов Кирилов, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г., както и към 30.09.2022 г и 30.09.2023 г. “Сателит Х” АД/отговорен счетоводител Станислав Петров Арсов/, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Сердика, бл. 20, вх. 1, ет. 13, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети. Регистрираният одитор на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. Анатолий Иванов Илчовски, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0665/2010 г. отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицето гарантиращо ценните книжа – „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по първото изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “БЕСАТУР” АД.

Отговорни за изготвянето и информацията в настоящия Проспект, изготвен като единен документ съгласно Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/980 (Проспекта,) са:

- Теодора Георгиева Якимова-Дренска – изпълнителен директор на ИП „Юг Маркет“ ЕАД
- Любомир Йорданов Ламбрев – инвестиционен консултант

Горепосочените лица, отговарящи за изготвянето и информацията в Проспекта в съответствие с изискванията на Приложение 6, Приложение 14 и Приложение 21 от Делегиран регламент (ЕС) 2019/980, с подписа си в края на настоящия документ декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Проспекта няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

2.2. ДЕКЛАРАЦИИ

Посочените по-горе лица, отговорни за изготвянето и информацията в Проспекта, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия Проспект, декларират, че след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв и информацията, съдържаща се в Проспекта, дотолкова, доколкото им е известно, е в съответствие с фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейното значение.

2.3. ДОКЛАДИ, ИЗЯВЛЕНИЯ И ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Този документ не съдържа изявления или доклади, на експерти, различни от отговорните за изготвянето на Проспекта лица и одиторите на Емитента.

Информацията, използвана от трети страни, е точно възпроизведена и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);

БНБ – статистика и прогнози от сайта на БНБ (www.bnb.bg);

Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;

Агенция по заетостта (АЗ) – статистика от сайта www.az.government.bg;

Европейската централна банка (<https://ecb.europa.eu>)

БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);

Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);

Европейска комисия (<https://ec.europa.eu>)

Агенция по вписванията (<https://www.registryagency.bg>)

2.4. КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН, ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... Г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Анатолий Иванов Илчовски, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0665/2010 г. и адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Младост 2, бл. 288, вх. 2, ет. 6, ап. 14.

Декларацията по чл. 89д, ал. 6 във връзка с ал. 3 от ЗППЦК е изготвена от Анатолий Иванов Илчовски в качеството и на регистриран одитор с Регистрационен номер №0665.

Лицето по-горе отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е вписано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с фирмено наименование “БЕСАТУР” АД.

4.2. МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА, НЕГОВИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР И ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИЯ СУБЕКТ (ИКПС)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция на вписванията на Република България с ЕИК 822106430. Дружеството е с LEI код 894500Z1T8KCF7NNNX52.

4.3. ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено като БЕСАТУР-ДФ (държавна фирма) и вписано във фирмения регистър към Пазарджишкия окръжен съд на 21.06.1990г. по фирмено дело No - 532/1990г. Дружеството е вписано като БЕСАТУР АД във фирмения регистър към окръжния съд през 2007г. по фирмено дело No - 12946/2007 г. Дружеството е вписано в търговския регистър на 10.06.2008 г. Съществуването на дружеството не е ограничено със срок.

4.4. СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА

Дружеството е учредено в Република България. Правно организационната форма на Емитента е акционерно дружество (АД). Дружеството е с LEI код 894500Z1T8KCF7NNNX52. “БЕСАТУР” АД упражнява своята дейност в съответствие с изискванията на българското законодателство, в частност с разпоредбите на Търговския закон.

Седалището, адресът на управление, телефонът, електронният адрес за връзка на Дружеството са както следва:

Адрес град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг” № 1

Телефон 02 980 28 65

Ел. поща besaturad@abv.bg

Web: www.besaturad.com

Лице за контакт Марио Румянов Кирилов

Информацията на интернет страницата на Емитента не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратки в проспекта.

4.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИТЕ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, ПРОИЗТЕКЛИ ЗА ЕМИТЕНТА И ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА МУ.

От датата на последния одитиран финансов отчет – 31.12.2022 г. до датата на проспекта, съществените промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани със следните дългови взаимоотношения:

- На 19.10.2023 г. Дружеството е издало първа по ред емисия ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ в размер на 30 000 000 лева, девет годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.5%, но не по малко от 3.25% и не повече от 6.25% на годишна база.

Дружеството:

- Не е преобразувано;
- Не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- Не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- Няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност срещу Емитента;
- Не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- няма настъпили други съществени промени в предоставяните услуги и дейности от Емитента.

4.6. КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

Няма кредитни рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

След края на последната финансова година, приключила на 31.12.2022 г., са налице следните съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента.

-Банков заем от 04.08.2023 г. с падеж 04.08.2033 г. с първоначален размер 1 400 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 1 400 000 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев N 9 и Първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, местност Курбанова чешма.

- На 19.10.2023 г. Дружеството е издало първа по ред емисия ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ в размер на 30 000 000 лева, девет годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.5%, но не по малко от 3.25% и не повече от 6.25% на годишна база.

4.8. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Емитентът е финансирал дейности през 2023 г., съгласно целите заложи в настоящия облигационен заем, обект на настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар, свързани с предмета на дейност на Дружеството и в изпълнение на дългосрочната му инвестиционна програма. Освен настоящият облигационен заем към датата на проспекта емитента има и задължения по 3 банкови заема:

-Банков заем от 24.04.2020 г. с падеж 24.04.2032 г. с първоначален размер 6 884 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 5 678 600 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I – жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик.

-Банков заем от 28.09.2022 г. с падеж 28.09.2025 г. с първоначален размер 2 100 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 2 100 000 лв. Заемът е обезпечен с втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I – жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик.

-Банков заем от 04.08.2023 г. с падеж 04.08.2033 г. с първоначален размер 1 400 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 1 400 000 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев N 9 и Първа по ред

договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, местност Курбанова чешма.

Евентуалните нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност. През периода обхванат от историческата финансова информация, Дружеството реализира печалба, като планира да продължи да има положителна лихвена разлика между получаваните и дължимите лихвени проценти и очаква по-висока възвръщаемост от инвестициите в дялове. Допълнително очакванията на ръководството на „Бесатур“ АД са направените инвестиции да започнат да носят доходност под формата на дивиденди и капиталови печалби в средносрочен план, като това ще е основния източник за изплащане на всички задължения, включително и лихвените и главнични плащания по настоящата емисия облигации. При необходимост е възможно някои от краткосрочните инвестиции да бъдат продадени, с цел осигуряване на финансов ресурс.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Предметът на дейност на “БЕСАТУР” АД е: ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ОБМЯНА НА ВАЛУТА, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ, ЛИЦЕНЗИОННИ СДЕЛКИ, ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ УСЛУГИ, ЧИЕТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО ОТ ЗАКОНИТЕ В СТРАНАТА; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, 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.

Основният пазар, на който е представен Емитентът е пазарът на недвижими имоти. Секторът, в който оперира Емитента, се отличават със среда с висока степен на конкуренция. Бъдещият успех на Дружеството на ще зависи от способността на Емитента да бъде по-конкурентноспособен в сравнение с другите конкуренти в съответният сегмент, чрез по-висока гъвкавост и ефективност.

От съществено значение за текущата дейност на Емитента са и размерите приходите от лихви по договори за заеми и цесии, както и промените в стойността на притежаваните финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

През 2022 г. приходите за основните категории продукти, които продава и/или услуги, които предоставя емитента са следните:

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от продажба на услуги	36	39
Други приходи	109	38

Източник: *Одитиран годишен финансов отчет на “БЕСАТУР” АД за 2022 г., Одитиран годишен финансов отчет на „БЕСАТУР” АД за 2021 г.*

През 2022 г. основните категории финансови приходи са следните:

	31 декември 2022 г.	31 декември 2021 г.
	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от лихви	214	418
Приходи от операции с финансови активи	155	-
Други финансови приходи	103	-
Общо	472	418

Източник: *Одитуран годишен финансов отчет на "БЕСАТУР" АД за 2022 г., Одитуран годишен финансов отчет на „БЕСАТУР“ АД за 2021 г.*

Към третото тримесечие на 2023 г. приходите за основните категории продукти, които продават и/или услуги, които предоставят емитента и неговото дъщерно дружество са следните:

	30 септември 2023 г.	30 септември 2022 г.
	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от продажба на услуги	38	26
Други доходи	1 228	73

Източник: *Неодитуран финансов отчет на "БЕСАТУР" АД към 30.09.2023 г., Неодитуран финансов отчет на "БЕСАТУР" АД към 30.09.2022 г.*

Преобладаващата част от размера на статията "други доходи" към третото тримесечие на 2023 г./1 228 хил. лв./ се дължи на отписани задължения в размер на 1 039 хил. лв.

Към третото тримесечие на 2023 г. основните категории финансови приходи са следните:

	30 септември 2023 г.	30 септември 2022 г.
	Хил. лв.	Хил. лв.
Приходи от лихви	46	-
Приходи от операции с финансови активи	17	13
Други финансови приходи	-	53
Общо	63	66

Източник: *Неодитуран финансов отчет на "БЕСАТУР" АД към 30.09.2023 г., Неодитуран финансов отчет на "БЕСАТУР" АД към 30.09.2022 г.*

"БЕСАТУР" АД, както и дъщерно му дружество „К1 Индустриален парк“ ЕООД, не планират да разработват и внедряват нови продукти или дейности.

5.2. ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ДЕКЛАРАЦИИ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция.

Основният пазар, на който е представен Емитентът и неговото дъщерно дружество е пазарът на недвижими имоти. Секторът се характеризира с високата конкуренция, множеството пазарни играчи,

сравнително високи равнища на марж на печалбата, но и по-ниски нива на ликвидност. По предварителна информация на консултантската компания Cushman&Wakefield Forton общият обем сделки с бизнес имоти през 2022 година е малко над 270 млн. евро като преобладаващи са сделките с традиционните за пазара активи – офис и търговски площи. Раздвижване се наблюдава и в сегмента на индустриалните имоти. През 2023 година започна постепенно отслабване на активността на пазара на бизнес имоти спрямо нивата от предходната година. Темпът на растеж при строителството на нови офис площи се забавя, предвид продължаващата тенденция на повишена инфлация, първоначалните ефекти от започналото в Европа намаляване на бизнес активността и оттам – върху търсенето и несигурността относно бъдещото развитие на икономиката, инфлационните процеси и лихвените нива.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическата група се състои от Дружество-майка и неговите дъщерни дружества. Съгласно дефиницията по § 1, точка 10 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, „дъщерно на публично дружество“ е дружество, в което публичното дружество упражнява контрол. Контрол е на лице, когато Дружеството-майка: а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към датата на изготвяне на този Проспект групата на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, част от която е Емитента, се състои от следните дружества:

„БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87. Към датата на изготвяне на този проспект „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава пряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД. Едноличен собственик на на капитала на „Бизнес център Загора“ ЕООД е „Бейлсанди Лимитид“- чуждестранно юридическо лице с адрес на управление: Кипър, Никозия, ул. „Ларнакос“ №5 и идентификационен №HE333961. Едноличен собственик на капитала на „Бейлсанди Лимитид“ е Евгени Христов Енчев.

„Бесатур“ АД е Едноличен собственик на капитала на „К1 Индустриален Парк“ ЕООД, ЕИК 205441342, и притежава 100 % от капитала му. „К1 Индустриален Парк“ ЕООД, ЕИК 205441342, притежава 90.05% от капитала на „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 126722797. „Форуком Фонд Имоти“ АДСИЦ е Едноличен собственик на капитала на „ТОПЛИКОС ПРОПЪРТИ“ ЕООД, ЕИК 207174596, и притежава 100 % от капитала му.

„Бесатур“ АД е съдружник в „РС СИТИ СПОРТ“ ООД, ЕИК 205321784, и притежава 71.70 % от капитала му.

Емитентът е зависим от „Бизнес Център Загора“ ЕООД и Евгени Христов Енчев, доколкото „БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, ЕИК 831719980, а Евгени Христов Енчев упражнява непряк контрол върху Емитента, посредством „Бизнес Център Загора“ ЕООД и „Бейлсанди Лимитид“.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ И ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

От датата на последния публикуван одитиран финансов отчет (одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г.) на „БЕСАТУР“ АД не е настъпила съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента.

След края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация (неодитиран финансов отчет към 30.09.2023 г.), до датата на регистрационния документ на „БЕСАТУР“ АД е настъпила следната промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група:

• На 19.10.2023 г. “БЕСАТУР” АД е издало първа по ред емисия ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, ЛИХВОНОСНИ, ОБЕЗПЕЧЕНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ ОБЛИГАЦИИ в размер на 30 000 000 лева, девет годишен матуритет с три годишен гратисен период, с 6 месечни лихвени плащания с плаващ лихвен процент представляващ сбора на 6M Euribor + 1.5%, но не по малко от 3.25% и не повече от 6.25% на годишна база.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента и неговата група.

7.2. ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ И КОЛЕБАНИЯ

От най-съществено значение за текущата дейност на Емитента са размерите приходите от лихви по договори за заеми и цесии, както и промените в стойността на притежаваните финансови активи, на които дружеството разчита да генерират печалби и съответно да обслужва текущите и дългосрочните си заеми, включително и емисията облигации, обект на настоящия проспект за допускане до търговия на регулиран пазар.

По отношение на инвестициите във финансови инструменти, българският капиталов пазар представен от Българската фондова борса (БФБ) имаше сравнително спокойна 2022 г. Положението, на фона на заобикалящата среда, може да се каже, че не е толкова лошо – поне на пръв поглед пазарът за размера си не страда от липса на ликвидност и инициативност с рекорден оборот от малко над 1 млрд. лева и 8 първични публични предлагания (IPO), 7 от които успешни (1 на основен пазар и 6 на BEAM), през годината.

SOFIX изтри малко над 5% при почти 20% за S&P 500 и малко над 12% за DAX. Основният индекс на БФБ е доста далеч от историческите си върхове (над 1900 пункта през 2007 г.), след като изостана в представянето си в най-силните години след световната финансова криза и преди пандемията. БФБ остава изолирана от глобалните и от регионалните пазари заради липсата на свързаност. Ликвидността идва главно от сделки на по-големи институционални инвеститори, от сделки със свързани лица с определени компании, както и от търговията с чуждестранни акции на новия международен сегмент.

Тенденциите от 2022 г. продължават и през 2023 г., като в унисон с движенията на европейските и световните капиталови пазари, БФБ имаше нестабилно първо тримесечие, силно възходящо движение през второто и третото тримесечие, и сравнително спокойно четвърто тримесечие на 2023 г. Ако светът не се запъти към тежка рецесия, световните пазари не се насочат към сериозен срив и войната продължи със същата интензивност, можем да очакваме ръстовете да продължат и през 2024 година.

Негативен ефект върху изпълнението на целите на Дружеството може да окаже възможна рецесия през 2024 г. както в България, така и в Европейския съюз/ЕС/. Към момента е налице историческа инфлационна криза в Европа, която въпреки настоящата тенденция към нормализиране на инфлацията може лесно да бъде подновена, особено ако при евентуална рецесия видим прекомерна антициклична реакция от страна на ЕЦБ и правителствата на държавите от еврозоната. В България инфлацията през 2022г. достигна най-високото си равнище от 1998 г насам. Политиката на сменящите се правителства е проциклична, държавните разходи са много по-високи от преди пандемията Войната в Украйна продължава, а конфликтът между ЕС и Русия, следствие на тази война, няма изгледи за разрешаване.

Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на е свързана с увеличаването на лихвените проценти. Облигационният заем, за който се иска допускане до вторична търговия е емитиран с плаващ лихвен процент, зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR. Възможно е стойността на дължимите лихвени плащания на дружеството да се повиши в бъдеще.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

9.1. УПРАВЛЕНСКИ ОРГАНИ

“БЕСАТУР” АД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове както следва: Марио Румянов Кирилов - Изпълнителен директор, Нина Йорданова Янинска - член на СД и Бизнес център Загора ЕООД чрез управител и законен представител Евгени Христов Енчев - член на СД.

<i>Три имена на лицето</i>	Нина Йорданова Янинска
<i>Бизнес адрес</i>	Гр.София,ул.“Княз А.Батемберг“№1
<i>Образование</i>	Икономика на транспорта
<i>Трудов стаж</i>	24 години
<i>Професионален опит и експертиза</i>	<p>1995 – 1998 Счетоводител Калис ООД</p> <p>2002 – 2008 Експерт търговия и транспорт, Счетоводител Община Ихтиман</p> <p>2008 СчетоводителБилдинг 58 ЕООД</p> <p>2009 – 2015 Ръководител Трансп. дейностИнд Екс Трейд ЕООД</p> <p>2016 – 2022 Счетоводител СК ХГХ Консулт ООД</p> <p>2023 – Счетоводител Ел Финанс ЕООД</p>

<i>Професионална квалификация</i>	<p>Дългогодишен опит в счетоводството, професионално управление на корпоративни финанси, включително бюджетиране, финансово планиране и анализ.</p> <p>Солиден опит в съставянето на финансови отчети, данъчно облагане и одитиране.</p> <p>Умения за работа с различни счетоводни софтуери и автоматизация на финансови процеси.</p> <p>Координиране и оптимизация на транспортни и доставни процеси.</p> <p>Развитие на стратегии за увеличаване на оперативната ефективност и намаляване на разходите.</p> <p>Ефективно планиране и координация на транспортни потоци, гарантиращи оптимално използване на ресурси.</p> <p>Внедряване на иновативни подходи за подобряване на логистичната ефективност и клиентско обслужване.</p>
<i>Фамилни връзки</i>	-не
<i>Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години</i>	-не

➤

<i>Три имена на лицето</i>	„Бизнес Център Загора” ЕООД
<i>Бизнес адрес</i>	гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев” № 87
<i>ЕИК</i>	831719980
<i>Управител</i>	Евгени Христов Енчев
<i>Образование</i>	Неприложимо;
<i>Трудов стаж</i>	Неприложимо;
<i>Професионален опит и експертиза</i>	Неприложимо;

<i>Професионална квалификация</i>	Неприложимо;
<i>Фамилни връзки</i>	Неприложимо;
<i>Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години</i>	Неприложимо;

➤

Три имена на лицето	Евгени Христов Енчев
<i>Бизнес адрес</i>	Гр.Ловеч,ул.Търговска“55,вх.И
<i>Образование</i>	средно
<i>Професионален опит и експертиза</i>	Енерджи 2016 ООД - съдружник и управител, Спортен Карате Клуб Сенши до — Ловеч – управител, Бизнес Център Загора ЕООД – Управител, Vailsandi Ltd. – действителен собственик и Управите
<i>Професионална квалификация</i>	стратегическо планиране, управление на операции и лидерство на екипи. Умения за стратегическо планиране и вземане на решения, подкрепени от аналитичен подход и внимание към детайла. Висока степен на професионална компетентност и експертиза в управлението на бизнес операции. Осъществяване на успешни партньорства и взаимодействия с ключови заинтересовани страни. Опит в управлението на проекти и инициативи, включващи сложни логистични и оперативни задачи.

	Умения за стратегическо планиране и вземане на решения, подкрепени от аналитичен подход и внимание към детайла.
Фамилни връзки	не
Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години	не

➤

Три имена на лицето	Марио Румянов Кирилов
Бизнес адрес	Гр.София,ул.“Княз А.Батемберг“№1
Образование	131 СУ “Климент Аркадиевич Тимирязев”
Трудов стаж	7 години
Професионален опит и експертиза	2016 - 2023 - Управител Бизнес Център “ЗАГОРА” ЕООД 2020-до момента - Изпълнителен директор БЕСАТУР АД

<p><i>Професионална квалификация</i></p>	<p>Ролята на Изпълнителен директор в БЕСАТУР АД включва стратегическо планиране, управление на операции и лидерство на екипи.</p> <p>Управление на екип от професионалисти за предоставяне на висококачествени услуги на клиенти и техните бизнеси.</p> <p>Разработване и изпълнение на стратегии за увеличаване на ефективността и оптимизация на ресурсите.</p> <p>Осъществяване на успешни партньорства и взаимодействия с ключови заинтересовани страни.</p> <p>Опит в управлението на множество проекти и инициативи, включващи сложни логистични и оперативни задачи.</p> <p>Умения за стратегическо планиране и вземане на решения, подкрепени от аналитичен подход и внимание към детайла.</p> <p>Висока степен на професионална компетентност и експертиза в управлението на бизнес операции.</p>
<p><i>Фамилни връзки</i></p>	<p>не</p>
<p><i>Данни за всяко осъждане, санкции, несъстоятелност през последните пет години</i></p>	<p>не</p>

9.2. КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на Емитента към Емитента и техните лични интереси и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

„БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87. Към датата на изготвяне на този проспект „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава пряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД. Единоличен собственик на на капитала на „Бизнес център Загора“ ЕООД е „Бейлсанди Лимитид“- чуждестранно юридическо лице с адрес на управление: Кипър,Никозия,ул.“Ларнакос“№5 и идентификационен №HE333961. Единоличен собственик на капитала на „Бейлсанди Лимитид“ е Евгени Христов Енчев.

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД притежава косвено, чрез управляваният от него „Конкорд Фонд – 8 Алтернативен Инвестиционен Фонд“ АД 19.95% от капитала на „БЕСАТУР“ АД.

Пенсионноосигурителна компания „Съгласие“ АД притежава 6.99% от капитала на „БЕСАТУР“ АД.

Към датата на изготвяне на този проспект Евгени Христов Енчев чрез „Бейлсанди Лимитид и „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава непряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД.

На Емитента не са известни други юридически лица, които притежават непряко или чрез свързани лица над 5% участие в капитала на Дружеството или акции, които подлежат на оповестяванесъгласно приложимото българско законодателство.

10.2. ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ ИЛИ УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

„БЕСАТУР“ АД е дъщерно дружеството на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев“ № 87. Към датата на изготвяне на този проспект „Бизнес Център Загора“ ЕООД притежава пряко 55.43% от капитала на „БЕСАТУР“ АД. Единоличен собственик на на капитала на „Бизнес център Загора“ ЕООД е „Бейлсанди Лимитид“- чуждестранно юридическо лице с адрес на управление: Кипър,Никозия,ул.“Ларнакос“№5 и идентификационен №HE333961. Единоличен собственик на капитала на „Бейлсанди Лимитид“ е Евгени Христов Енчев. Посочените дружества и лица упражняват контрол върху Емитента по смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Всички акционери на Дружеството упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове. Уставът или други устройствени актове на Дружеството не съдържат разпоредби, специално насочени срещу предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол от страна на основните акционери на Дружеството.

10.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На „БЕСАТУР“ АД не са известни договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА

11.1. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци, отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за 31.12.2022 г. и 31.12.2021 г., както и неаудитираните финансови отчети за третото тримесечие на 2023 г. и 2022 г. са достъпни на интернет-страницата на Емитента <https://www.besaturad.com>

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31.12. 2022 BGN'000	31.12.2021 BGN'000
Приходи	36	39
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	109	38
Разходи за суровини и материали	(93)	(51)
Разходи за външни услуги	(32)	(26)
Разходи за персонала	(58)	(14)
Разходи за амортизация	(18)	(20)
Други разходи за дейността	(71)	(33)
Печалба от оперативна дейност	(127)	(67)
Финансови приходи	472	418
Финансови разходи	(292)	(207)
Финансови приходи/(разходи), нетно	180	211
Печалба преди данък върху печалбата	53	144
Разход за данък върху печалбата	(6)	(14)
Нетна печалба за годината	47	130
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	47	130

Източник: БЕСАТУР АД

През 2022 г. приходите на емитента са в размер на 36 хил. лв., което представлява намаление с 7.69% спрямо тези за 2021 г.(39 хил. лв.). Другите доходи от дейността(нетно) нарастват до 109 хил. лв. спрямо 38 хил. лв. за 2021 г.(ръст от 186.84%). Финансовите приходи са в размер на 472 хил.лв., което представлява нарастване с 12.92% спрямо тези за 2021 г.(418 хил. лв.). Печалбата преди данъци за 2022 г. намалява до 53 хил. лв., спрямо 144 хил. лв. година по-рано, или с 63.19%, а нетната печалба за годината до 47 хил. лв., спрямо 130 хил. лв. за предходната година(-63.85%).

Отчет за всеобхватния доход към 30 септември 2023 г. (Неаудитиран)

	30.09. 2023 BGN'000	30.09.2022 BGN'000

Приходи	38	26
Други доходи/(загуби) от дейността, нетно	1 228	73
Разходи за суровини и материали	(48)	(66)
Разходи за външни услуги	(31)	(17)
Разходи за персонала	(44)	(44)
Разходи за амортизация		
Други разходи за дейността	(52)	(37)
Печалба от оперативна дейност	1 091	(65)
Финансови приходи	63	66
Финансови разходи	(222)	(144)
Финансови приходи/(разходи), нетно	(159)	(78)
Печалба преди данък върху печалбата	932	(143)
Разход за данък върху печалбата		
Нетна печалба за годината	932	(143)
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА	932	(143)

Източник: БЕСАТУР АД

През първото,второто и третото тримесечие на 2023 г. приходите на емитента са в размер общо на 38 хил. лв., което представлява увеличение с 46.15% спрямо тези за същия период на 2022 г.(26 хил. лв.). Другите доходи от дейността(нетно) нарастват до 1 228 хил. лв. спрямо 73 хил. лв. за този период на 2022 г.(ръст от 1 582.19%). Финансовите приходи са в размер на 63 хил.лв., което представлява намаляване с 4.55% спрямо тези за първо,второ и трето тримесечие на 2022 г.(общо 66 хил. лв.). Печалбата преди данъци е в размер на 932 хил.лв., спрямо загуба в размер на 143 хил. лв. за този период на 2022 г.

Отчет за финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31 декември 2022 BGN'000	31 декември 2021 BGN'000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Имоти, машини и оборудване	6	24
Инвестиции в асоциирани дружества	3 095	732
	3 101	756
Текущи активи		
Търговски вземания	4 762	4 836
Други вземания и предплатени разходи	4 988	5 283
Парични средства и парични еквиваленти	44	10
	9 794	10 129
ОБЩО АКТИВИ	12 895	10 885

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал	64	64
Резерви	493	493
Неразпределена печалба	2 120	2 073
	2 677	2 630

ПАСИВИ**Нетекущи задължения**

Задължения към финансови предприятия	7 705	6 884
	7 705	6 884

Текущи задължения

Краткосрочна част от банковите заеми	820	-
Търговски задължения	1 416	1 050
Задължения за данъци	6	59
Задължения към персонала и за социално осигуряване	6	3
Други текущи задължения	265	259
	2 513	1 371

ОБЩО ПАСИВИ

	10 218	8 255
--	---------------	--------------

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

	12 895	10 885
--	---------------	---------------

Източник: БЕСАТУР АД

Към 31.12.2022 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 3 101 хил. лв., което е увеличение с 310.19% в сравнение с края на 2021 г. Увеличението се дължи на инвестициите в асоциирани дружества. Текущите активи са в размер на 9 749 хил. лв., което е спад с 3.31% в сравнение с края на 2021 г. В резултат активите на Дружеството нарастват до 12 895 хил. лв., спрямо 10 885 хил. лв. преди година, което е ръст с 18.47%. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 2 677 хил. лв., което е ръст от 1.78% в сравнение с края на 2021 г. Нетекущите пасиви нарастват от 6 884 хил. лв. на 7 705 хил. лв., което се дължи на увеличените задължения към финансови предприятия през периода. Текущите пасиви са в размер на 2 513 хил. лв., като за периода нарастват с 83.30%, което се дължи на краткосрочната част от банковите заеми и търговските задължения. В резултат общите пасиви са в размер на 10 218 хил. лв., или с 23.78% повече, отколкото преди година.

Отчет за финансовото състояние към 30 септември 2023 г. (Неодитиран)

	30 септември 2023 BGN'000	31 декември 2022 BGN'000
АКТИВ		
Нетекущи активи		
Земи	1 836	
Имоти, машини и оборудване		6
Инвестиции в дъщерни дружества	1 414	
Инвестиции в асоциирани дружества	732	3 095
	3 982	3 101

Текущи активи		
Финансови активи за търгуване	5 256	
Търговски вземания	4 950	4 762
Други вземания и предплатени разходи	5 690	4 988
Данъчни вземания	366	
Парични средства и парични еквиваленти	25	44
	16 287	9 794
ОБЩО АКТИВИ	20 269	12 895
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	64	64
Резерви	493	493
Неразпределена печалба	3 052	2 120
	3 609	2 677
ПАСИВИ		
Нетекущи задължения		
Задължения към финансови предприятия	8 462	7 705
	8 462	7 705
Текущи задължения		
Краткосрочна част от банковите заеми	1 386	820
Търговски задължения	3 551	1 416
Задължения за данъци		6
Задължения към персонала и за социално осигуряване	7	6
Други текущи задължения	3 254	265
	8 198	2 513
ОБЩО ПАСИВИ	16 660	10 218
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	20 269	12 895

Източник: БЕСАТУР АД

Към 30.09.2023 г. нетекущите активи на Дружеството са в размер на 3 982 хил. лв., спрямо 3 101 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи на ръст на притежаваните земи, както и на инвестициите в дъщерни дружества през периода. Текущите активи са в размер на 16 287 хил. лв. спрямо 9 794 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи основно на ръст на финансовите активи за търгуване през периода. Общите активи са в размер на 20 269 хил. лв. спрямо 12 895 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал на Дружеството е в размер на 3 609 хил. лв., което е ръст от 34.82% в сравнение с края на 2022 г. Нетекущите пасиви са в размер на 8 462 хил. лв., спрямо 7 705 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи на ръст на задълженията към финансови предприятия през периода. Текущите пасиви са в размер на 8 198 хил. лв., спрямо 2 513 хил. лв. към края на 2022 г. Повишението се дължи на ръст на краткосрочната част на банковите заеми, търговски и други текущи задължения през периода. Общите пасиви са в размер на 16 660 хил. лв., спрямо 10 218 хил. лв. към края на 2022 г.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2022 г. (Одитиран)

	31.12.2022	31.12.2021
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	108	83
Плащания на доставчици	(109)	(71)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(55)	(20)
Платени данъци върху печалбата	(14)	(1)
Други постъпления/(плащания), нетно	(1 440)	(1 135)
Нетни парични потоци от /(използвани в) оперативна дейност	(1 510)	(1 144)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	2 312	
Парични потоци свързани с инвестиции	(2 363)	684
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(51)	684
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	2 100	184
Изплащане на заеми	(459)	
Постъпления от лихви	91	365
Платени лихви и, такси и комисионни	(169)	(154)
Други плащания, нето	32	(14)
Нетни парични потоци (използвани във)/ от финансова дейност	1 595	381
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	34	(79)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	10	89
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	44	10

Източник: БЕСАТУР АД

През 2022 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни в размер на 1 510 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 1 144 хил. лв. за 2021 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 51 хил. лв., спрямо положителни в размер на 684 хил. лв. за 2021 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 1 595 хил. лв., спрямо 381 хил. лв. за 2021 г. В резултат паричните средства през 2022 г. нарастват с 34 хил. лв. и в края на годината са в размер на 44 хил. лв.

Отчет за паричните потоци към 30 септември 2023 г. (Неодитиран)

	30.09.2023	30.09.2022
	BGN'000	BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	98	75
Плащания на доставчици	(89)	(66)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(44)	(40)
Платени данъци върху печалбата	(6)	(7)
Други постъпления/(плащания), нетно	(44)	(66)
Нетни парични потоци от /(използвани в) оперативна дейност	(85)	(104)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	(1 773)	2 751
Приходи от лихви и комисионни		
Парични потоци свързани с лихви и комисионни		
Парични потоци свързани с краткосрочни финансови активи	(5 771)	(5 294)

Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	(7 544)	(2 543)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	9 203	4 893
Изплащане на заеми	(1 494)	(2 049)
Постъпления от лихви	71	
Платени лихви и такси по заеми	(161)	(121)
Други плащания, нето	(9)	(20)
Нетни парични потоци (използвани във)/ от финансова дейност	7 610	2 703
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(19)	56
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	44	10
Парични средства и парични еквиваленти на 30 септември	25	66

Източник: БЕСАТУР АД

През първото, второто и третото тримесечиена 2023 г. нетните парични потоци от оперативна дейност са отрицателни-общо в размер на 85 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 104 хил. лв. за съпоставимият период на 2022 г. Паричните потоци от инвестиционна дейност са отрицателни в размер на 7 544 хил. лв., спрямо отрицателни в размер на 2 543 хил. лв. за същия период на 2022 г. Паричните потоци от финансова дейност са положителни в размер на 7 610 хил. лв., спрямо 2 703 хил. лв. за съпоставимия период на 2022 г. В резултат паричните средства през първото, второто и третото тримесечиена 2023 г. намаляват общо с 19 хил. лв. и в края на периода са в размер на 25 хил. лв.

Бесатур“АД е ищец по гр.д. №3134/2022г. на РС-Пазарджик. Предметът на делото е установителен иск по чл. 422 от ГПК - да се установи със сила на присъдено нещо, че ответника "Министри Дей" ЕООД 204321137, дължи на "Бесатур" АД сумата от 13 845,48лв. неплатен наем за ползван обект, собственост на ищцовото дружество, както и 315,38лв. законна лихва за забава до датата на завеждане на производството в съда, както и същата за периода до окончателното погасяване на задължението + сторените разноски в заповедното и исковото производство. Делото е на етап "обявено за решаване" в първа инстанция. Очаква се съдебно решение.

11.1.2. Промяна на референтната балансова дата.

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.3. Счетоводни стандарти

Финансовите отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Емитентът не е променял счетоводната си рамка през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Към датата на настоящия Проспект, Емитента изготвя единствено индивидуални финансови отчети. До момента задължение да извършва консолидацията в групата има дружеството-майка на „Бесатур“ АД, а именно „Бизнес Център Загора“ ЕООД. След получаването на одобрение в настоящето производство „Бесатур“ АД ще започне да съставя консолидирани отчети.

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.12.2022 г. Последната неодитирана финансова информация, представена в настоящия Проспект, е от неодитиран междинен индивидуален финансов отчет на емитента към 30.09.2023 г.

11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Последния неодитиран междинен финансов отчет на „Бесатур“ АД е към 30.09.2023 г. и е публикуван на интернет страницата на Емитента <https://www.besaturad.com>

11.3. ОДИТИРАНЕ НА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

11.3.1. Одитирана информация, откази и квалификации

Годишните финансови отчети на дружеството за 2021 и 2022 са одитирани. Тези отчети съдържат отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за паричните потоци и отчет за промените в собствения капитал.

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от Анатолий Иванов Илчовски, регистриран одитор, член на ИДЕС с Диплома № 0665/2010 г. и адрес за кореспонденция: гр. София, ж.к. Младост 2, бл. 288, вх. 2, ет. 6, ап. 14.

Одиторските доклади към ГФО на емитента за 2021 г. и 2022 г. не съдържат резерви, изменения на становища, ограничения на отговорност или забележки по естество.

11.3.2. Друга информация в проспекта, която е била одитирана от одиторите

Няма друга информация в този Проспект, която да е била одитирана.

11.3.3. Финансова информация в проспекта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента

Финансовите данни в настоящия проспект са извлечени от годишните одитирани финансови отчети на „Бесатур“ АД за 2021 г. и 2022 г. и междинния неодитиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023 г.

11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

Няма държавни, правни или арбитражни производства през периода, обхващащ предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента и/или финансовото състояние и рентабилността на Групата.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

11.5. ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

На 19.10.2023 г. Дружеството емитира облигации на стойност 30 млн. лв., за чието вторично публично предлагане е изготвен настоящия Проспект. Информация за целите и начина на изразходвания облигационния заем е налична по-долу в документа - в точка 14.2. „ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА“. С изключение на горепосоченото обстоятелство, след края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни от междинния неодитиран финансов отчет към 30.09.2023 г., до датата на настоящия проспект, не е настъпила съществена промяна във финансовото състояние на Емитента и неговата група.

11.5. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Дружеството има капитал в размер на 64 402 лева, разпределен на 64 402 броя обикновени, безналични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 лев. Всички вноски в капитала са парични. Няма акции, които не са платени изцяло.

11.6. УЧРЕДИТЕЛЕН АКТ И УСТАВ

Дружеството е вписано на 10.06.2008 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 822106430. Предметът на дейност на дружеството е: ХОТЕЛИЕРСТВО, РЕСТОРАНТЪОРСТВО, ОБМЯНА НА ВАЛУТА, ТУРИСТИЧЕСКИ, РЕКЛАМНИ, ИНФОРМАЦИОННИ, ПРОГРАМНИ, ИМПРЕСАРСКИ, ЛИЦЕНЗИОННИ СДЕЛКИ, ИЛИ ПРЕДОСТАВЯНЕТО НА ДРУГИ УСЛУГИ, ЧИЕТО ПРЕДЛАГАНЕ НЕ Е ИЗРИЧНО ЗАБРАНЕНО ОТ ЗАКОНИТЕ В СТРАНАТА; ОТДАВАНЕ ПОД НАЕМ, ИЗВЪРШВАНЕ НА ОБУЧЕНИЕ ЗА ПРОФЕСИОНАЛНА КВАЛИФИКАЦИЯ, ПРОИЗВОДСТВО НА СТОКИ И ДРУГИ ВЕЩИ С ЦЕЛ ПРОДАЖБА В ПЪРВОНАЧАЛЕН, ПЕРЕРАБОТЕН 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. Предметът на дейност е посочен в чл. 5 от Устава на дружеството. В Уставът на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър на 05.10.2023 г. с вписване № 20231005094429.

12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят с Актуалния устав на емитента, Договора с довереника на облигационерите, настоящия Проспект, както и с историческата финансова информация за Емитента за последните две години, посочени в Проспекта, на следния адрес: Град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг” № 1, както и на страницата на Емитента <https://www.besaturad.com>. Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>) и на страницата на “АВС Финанс” АД (<https://abc-finance.info/>), а Проспектът и на страницата на КФН. Актуалният устав на емитента и финансовите отчети на емитента могат да бъдат намерени в Търговския регистър.

14. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

14.1. ИНТЕРЕС НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ПРЕДЛАГАНЕТО

Към момента на изготвяне на Проспекта, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси.

14.2. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Цел на облигационния заем: набраните от емисията средства са използвани по предмета на дейност на дружеството за:

- 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

Погасяване на задължения на Емитента	314 238.24 лв.
Погасяване на задължения на Емитента към „Бизнес Център Загора“ ЕООД	2 889 000 лв.
Придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове	18 331 232 лв.
Предоставяне на аванси за придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар	2 506 000 лв.
Предоставяне на заем на „Бизнес Център Загора“ ЕООД	746 000 лв.
Покупки на вземания	3 715 000 лв.
Предоставени заеми	120 000 лв.
Предоставен аванс за покупка на недвижими имоти	552 000 лв.
Възнаграждение на „АВС Финанс“ АД (довереник)	7 298.63 лв.
Застрахователна премия, свързана с обезпечението на настоящата облигационна емисия	78 643.15 лв.
Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар	37 314.20 лв.
Общо	29 296 726.22 лв.

Информация по отношение погасените задължения

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения за местни данъци и такси в размер на 51 000 лв., банкови кредити- в размер на 79 256 лв. и задължения към дружество, което не е свързано с емитента лице- в размер на 183 982.24 лв.

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения по следните банкови кредити:

-Банков заем от 24.04.2020 г. с падеж 24.04.2032 г. с първоначален размер 6 884 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 5 678 600 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I – жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. По този заем със средства от емисията са погасени 13 293 лв. лихви и 57 400 лв. главница.

-Банков заем от 28.09.2022 г. с падеж 28.09.2025 г. с първоначален размер 2 100 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 2 100 000 лв. Заемът е обезпечен с втора по ред договорна ипотека върху недвижим имот, собственост на „Бесатур“ АД, представляващ хотел „Елбрус“: Част от УПИ I – жилищно строителство, търговия и услуги /ПИ № 422/, обслужващи тераси и стълби,находящ се в в квартал 342 по плана на гр. Пазарджик. По този заем със средства от емисията са погасени 4 725 лв. лихви.

-Банков заем от 04.08.2023 г. с падеж 04.08.2033 г. с първоначален размер 1 400 000 лв. и размер на остатъка към датата на проспекта 1 400 000 лв. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, ул. Иван Мирчев N 9 и Първа по ред

договорна ипотека върху закупения с кредита поземлен имот в гр. Стара Загора, местност Курбанова чешма. По този заем със средства от емисията са погасени 3 838 лв. лихви. Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения към дружество, което не е свързано с емитента лице с първоначален размер на 183 982.24 лв. и остатък към датата на проспекта 0 лв. Заемът е от 19.09.2023 г. с падеж 19.09.2024 г., с лихвен процент в размер на 3% годишно, необезпечен и по него със средства от емисията са погасени 183 982.24 лв.

Информация по отношение погасените задължения към „Бизнес Център Загора“ ЕООД

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за погасяване на задължения към „Бизнес Център Загора“ ЕООД в размер на 2 889 000 лв. по договор за финансова помощ с размер до 6 млн. лв. от 25.04.2023 г. с падеж 25.04.2024 г. Заемът е с лихвен процент в размер на 3% годишно, необезпечен и с остатък към датата на проспекта 0 лв. „Бизнес Център Загора“ ЕООД е свързано лице- мажоритарен собственик на емитента, като притежава 55.43% от акциите му.

Придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове:

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за придобиване на финансови инструменти – дялове от договорни фондове и алтернативни инвестиционни фондове на обща стойност 18 331 232 лв. с цел генериране на капиталова доходност при умерени нива на риск, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези обекти на инвестициите, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на дяловете е на ръководството на дружеството. Средствата са инвестирани в дялове на 1 алтернативен инвестиционен фонд в размер на 2 558 066 лв. и 5 договорни фонда в размер съответно 2 502 039 лв., 2 736 235 лв., 8 086 856 лв., 1 613 512 лв. и 834 524 лв.

Предоставяне на аванси за придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на аванси за бъдещо придобиване на финансови инструменти – акции, търгувани на регулиран пазар по два отделни предварителни договора на стойност съответно 2 351 000 лв. и 155 000 лв., с цел генериране на капиталова и дивидентна доходност. Насрещните страни по предварителните договори не са свързани лица с емитента.

По предварителен договор от дата 03.11.2023 г. и срок за сключване на окончателен договор 29.12.2023 г. са заплатени 2 351 000 лв., като договорената покупна цена е в размер на 2 461 000 лв. „Бесатур“ АД се задължава да заплати на продавача сума в размер на 110 000 лв. от договорената покупна цена до датата на сделката. Съгласно предварителният договор, при възникването на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати уведомление за неизпълнение („Уведомление за неизпълнение“) до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 (пет) работни дни, считано от получаване на Уведомлението за неизпълнение. В случай че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 /пет/ работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

(а) право да развали Договора.

(б) право на неустойка в размер на 1.00 % /един процент/ върху реално платения аванс.

На 29.12.2023 г. е сключен анекс към предварителният договор от 03.11.2023 г., съгласно който срокът за сключване на окончателен договор е променен на 28.06.2024 г. и Продавачът се задължава да заплати на „Бесатур“ АД неустойка за неизпълнение в размер на 1.00% /един процент/ върху авансово платената сума, която неустойка е в размер на 23 735.00 лв./към 29.12.2023 г. авансово платената сума е в размер на 2 373 500 лв./.

По предварителен договор от дата 23.10.2023 г. и срок за сключване на окончателен договор 23.05.2024 г. са заплатени 155 000 лв., като договорената покупна цена е в размер на 215 600 лв. „Бесатур“ АД се задължава да заплати на продавача сума в размер на 60 600 лв. от договорената покупна цена до датата на сделката. Съгласно предварителният договор, при възникването на Случай на неизпълнение, Изправната страна трябва да изпрати уведомление за неизпълнение („Уведомление за неизпълнение“) до Неизправната страна с аргументирано описание на Случая на неизпълнение и искане за поправяне на неизпълнението в рамките на 5 (пет) работни дни, считано от получаване на Уведомлението за неизпълнение. В случай че Неизправната страна не поправи неизпълнението в срок от 5 /пет/ работни дни от датата на получаване на Уведомлението за неизпълнение, по начин, посочен в Уведомлението за неизпълнение, Изправната страна има право на следните средства за защита (в допълнение към всяко средство за защита, предвидено в закона):

(а) право да развали Договора.

(б) право на неустойка в размер на 1.00 % /един процент/ върху реално платения аванс.

Целта на инвестициите в тези акции е генериране на доходност, докато се появят подходящи възможности за инвестиране на средствата в недвижими имоти на приемливи за дружеството цени. Критериите, съгласно които са избрани тези акции, са тяхната ликвидност, потенциал за генериране на доходност и рисков профил. Преценката за придобиване на акциите е на ръководството на дружеството. Емитентът възнамерява да заплати останалата част по тези договори със собствени средства, както и със средства от осъществяване на стопанска дейност.

Предоставяне на заем на „Бизнес Център Загора“ ЕООД

Съгласно договор за паричен заем от 10.10.2023 г., емитентът е предоставил 746 000 лв. от постъпленията от настоящата облигационна емисия на „Бизнес Център Загора“ ЕООД, като плащането е извършено на 23.10.2023 г. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и уговорената лихва е 10.10.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „Бизнес Център Загора“ ЕООД е свързано лице- мажоритарен собственик на емитента, като притежава 55.43% от акциите му.

Покупки на вземания

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за покупки на вземания по два отделни договора на стойност съответно 1 520 000 лв./от 27.10.2023 г. с падеж 31.12.2024 г./ и 2 195 000 лв./от 30.10.2023 г. с падеж 31.01.2024 г./, като сумите на вземанията и по двата договора се олихвяват с годишна лихва от 6%. Насрещните страни по договорите не са свързани лица с емитента.

По договор за цесия от 30.10.2023 г. „Беасатур“ АД придобива от цедента вземанията му от трима различни длъжници на обща стойност 2 371 309.74 лв. за цена общо в размер на 2 340 000 лв. На 30.10.2023 г. 2 195 000 лв. /средства от настоящата облигационна емисия/ са заплатени авансово по договорът за цесия, а на 31.01.2024 г. са заплатени останалите 145 000 лв. Вземанията са необезпечени и са редовно обслужвани, няма предвидени неустойки в случай на неизпълнение.

По договор за цесия от 27.10.2023 г. „Беасатур“ АД придобива от цедента вземанията му от длъжник на стойност 1 689 000 лв. за цена в размер на 1 520 000 лв. /средства от настоящата облигационна емисия/. Вземанията са необезпечени и са редовно обслужвани, няма предвидени неустойки в случай на неизпълнение.

Предоставени заеми

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на заеми на „К1 Индустриален парк“ ЕООД в размер на 85 000 лв. съгласно договор от 31.05.2019 г. с анекс от 02.10.2023 г., като плащанията са извършени на 23.10.2023 г.- 35 000 лв., и на 03.11.2023 г.- 50 000 лв. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и уговорената лихва е 31.05.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „К1 Индустриален парк“ ЕООД е дъщерно дружество на емитента, който притежава 100% от акциите му.

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на заеми на „РС Сити спорт“ ООД в размер на 35 000 лв. съгласно договор от 23.12.2022 г. с анекс от 02.10.2023 г., като плащането е извършено на 03.11.2023 г. Срокът за връщане от страна на длъжника на сумата и

уговорената лихва е 02.10.2024 г., като заемната сума се олихвява с годишна лихва в размер на 6.0%. „РС Сити спорт“ ООД е дъщерно дружество на емитента, който притежава 71.70% от акциите му.

Причината за продължителният период от време между датите на сключването на договорите за заем на емитента с неговите дъщерни дружества и датите на реално извършените плащания е, че предоставените на дъщерните дружества заеми със средства от настоящата облигационна емисия са извършени съгласно анекси към вече съществуващи договори за заем.

Предоставен аванс за покупка на недвижими имоти

Средства от настоящата облигационна емисия са използвани за предоставяне на аванс за бъдещо придобиване на недвижими имоти на стойност 552 000 лв. Насрещната страна по предварителния договор не е свързано лица с емитента.

Предмет на договора са 4 бр. недвижими имоти с административен адрес:

- гр. Пловдив, бул. „Марица“ №184, поземлен имот с площ по скица 1306 кв. м.
- гр. Пловдив, бул. „Марица“ №188, поземлен имот с площ по скица 2399 кв. м.
- гр. Пловдив, бул. „Марица“ №190, поземлен имот с площ по скица 2159 кв. м.
- гр. Пловдив, бул. „Марица“ №186, поземлен имот с площ по скица 1367 кв. м.

Предварителният договор за покупко-продажба на недвижими имоти е от 20.10.2023 г. Общата покупна цена е в размер на 3 600 000 лв. с включен ДДС, като „Бесатур“ АД е заплатил 552 000 лв./средства от настоящата облигационна емисия/. Съгласно договора, Емитентът се задължава най-късно до 31.03.2024 г. да заплати останалата част от продажната цена на имотите в размер на 3 048 000 лв. Ако продавачът без основателна причина не сключи окончателен договор до 31.03.2024 г., той дължи връщане на купувача на получените от него суми, заедно с неустойка в размер на 2% от данъчната основа на продажната цена. В случай на забава на плащане да дължимата цена в договорения срок, купувачът дължи неустойка в размер на 0.01% от размера на дължимото плащане, но не повече от 2% от данъчната основа на продажната цена. Към датата на настоящият проспект „Бесатур“ АД вече е придобил посочените в договора недвижими имоти, като е заплатил останалата част от продажната цена на имотите в размер на 3 048 000 лв. със собствени средства на емитента, както и със средства от осъществяване на стопанска дейност.

Корпоративните облигации на „БЕСАТУР“ АД бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори – не повече от 149 лица, при условията на непублично (частно) предлагане. Настоящото предлагане се извършва с цел да се осигури възможност за вторична търговия на „Българска фондова борса“ АД, която да позволи достъп до по-широк кръг потенциални инвеститори и да формира пазарна стойност на ценните книжа.

Към датата на настоящия проспект, набраните средства са използвани от Дружеството съобразно преценка на неговото ръководството съгласно посочените по-горе цели.

Набраните средства от настоящата облигационна емисия са достатъчни да покрият всички предлагани предназначения. Към датата на проспекта по описаните предназначения са разходвани 29 296 726.22 лв., включително разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар в размер на 37 314.20 лв. Размерът на постъпленията от емисията в „БЕСАТУР“ АД възлиза на 30 000 000 лв., които са разходвани изцяло по описаните предназначения. Останалите средства в размер на 703 273.78 лв., ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството и съгласно целите на облигационния заем по преценка на ръководството му.

При емитирането на корпоративните облигации на „БЕСАТУР“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу. Очаква се във връзка с процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу:

Разходи, свързани с непубличното (частно) предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар

- Такса ISIN- 90 лева
- Такса CFI и FISN – 180 лева
- Такса регистрация в ЦД – 1 824.20 лева
- Търговски регистър – 20 лева
- Такса за КФН – 10 000 лева
- Възнаграждение на Юг Маркет –24 000 лв.
- Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ- 1 200 лв.

Общо 37 314.20 лв.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде 37 314.20 лв. или 1.244 лв. на облигация. Разходите отнесени към общия размер на емисията от 30 млн. лв. представляват 0.12%. Нетният размер на постъпленията от емисията в “БЕСАТУР” АД възлиза на 29 962 685.80 лв.

Емитентът планира да обслужва облигационния заем чрез използване на средства от основната си дейност и реализираните от него печалби. При налична необходимост могат да бъдат продавани притежаваните финансови активи. По този начин успешното обслужване на задълженията на Емитента във връзка с облигационния заем, ще зависи главно от величината на печалбата преди данъци и след това от цените на притежаваните финансови активи.

Емитентът не очаква да има забавяне в погасяването на лихвените и главничните плащания по настоящата облигационна емисия, спрямо предвидения погасителен план. Ръководството очаква доходите от инвестираните в различни активи средства на Дружеството да осигуряват изплащането на задълженията, както и да носят възвръщаемост на акционерите.

15. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ

15.1. ОПИСАНИЕ НА ВИД И КЛАС

Емитираните облигации са обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми, обезпечени и неконвертируеми облигации с номинална стойност от 1000 лева всяка. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си. Облигациите от настоящата емисия са създадени съгласно българското законодателство. Към момента на изготвяне на настоящия документ емисията облигации имат присвоен ISIN код BG2100031231. CFI код: DBVUFR. FISN код: BESATUR AD/VARBD 20321019. С настоящият Проспект за ценните книжа се иска допускане до търговия на 30 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 30 000 000 лева.

15.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, УРЕЖДАЩО СЪЗДАВАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Настоящата Емисия се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ, както и приложимото европейско законодателство.

При изготвяне на проспект и допускането на Емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на проспекта и търговията с облигации ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар и последващата търговия с тях, се уреждат в следните нормативни актове:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;

- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО.
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 год. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

15.3. ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите, предмет на настоящия проспект, са в безналична форма. Облигациите са регистрирани в Централен депозитар АД, ЕИК: 121142712, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, р-н Триадница, ул. "Три уши " № 6, като безналични ценни книжа.

15.4. ОБЩА СУМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ПУБЛИЧНО/ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ

Настоящият Проспект е за емисия от 30 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, облигации. Общата номинална стойност на емисията е 30 000 000 лева.

15.5. ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА

Валутата на емисията е в лева (BGN).

15.6. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други обезпечени и необезпечени кредитори.

В производство по несъстоятелност на Емитента, при извършване на разпределение на осребреното имущество вземанията по настоящата емисия облигации се изплащат по реда на чл. 722, ал. 1, т. 8 от

Търговския закон, редом с всички останали необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност.

15.7. ОПИСАНИЕ НА СВЪРЗАНИТЕ С ОБЛИГАЦИИТЕ ПРАВА

Облигациите от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу Емитента. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на облигационерите, както следва:

- право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации;
- право на лихва;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас;
- в случай на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигационния заем - право на удовлетворяване от стойността на плащанията по застрахователната полица;
- облигационерите имат право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, ал. 1, т. 10 от ГПК.
- при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл.271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.
- Емитентът няма право да взема решение за издаване на нови емисии привилегирани облигации или облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии. В противен случай неговото решение би било нищожно.
- Емитентът има право да взема решение за издаване на нови облигации от същия клас, без да е налице съгласие на общото събрание на облигационерите от настоящата емисия.
- При уведомяване от органите за управление на акционерното дружество за: 1. предложение за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството; 2. предложение за издаване на нова емисия привилегирани облигации е необходимо да бъде свикано Общо събрание на облигационерите, чието решение се разглежда задължително от Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ, облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред Емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия корпоративни облигации формира свое Общо събрание на облигационерите. В отношенията си с Емитента, групата на облигационерите се представлява от Довереник на облигационерите.

Същите имат право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане и право на съвещателен глас при разпореждане с въпросите относно предложения за изменения на предмета на дейност, вида или преобразуването на дружеството.

15.8. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ЛИХВА

Период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;

Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.5 %, 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.

Съгласно чл. 111, буква „в“ от Закона за задълженията и договорите (ЗЗД) с изтичане на тригодишна давност се погасяват вземанията за наем, за лихви и за други периодични плащания. За главницата се прилага общата петгодишна давност по чл. 110 от ЗЗД. Давността почва да тече от деня, в който вземането е станало изискуемо.

Датите на лихвените плащания са: 19.04.2024, 19.10.2024, 19.04.2025, 19.10.2025, 19.04.2026, 19.10.2026, 19.04.2027, 19.10.2027, 19.04.2028, 19.10.2028, 19.04.2029, 19.10.2029, 19.04.2030, 19.10.2030, 19.04.2031, 19.10.2031, 19.04.2032, 19.10.2032.

Лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент
19.04.2024	183	366	5.603%
19.10.2024	183	366	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2025	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2025	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2026	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2026	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2027	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2027	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2028	183	366	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2028	183	366	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2029	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2029	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2030	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2030	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.04.2031	182	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2031	183	365	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%

19.04.2032	183	366	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%
19.10.2032	183	366	6M Euribor + 1.5%, мин. 3.25%, макс. 6.25%

За първият шестмесечен период с падеж 19.04.2024 г. е изчислена лихва в размер от 5.603 % (пет цяло шестстотин и три процента) проста годишна лихва. Изчислена е съгласно следната методика:

1. Към стойността на 6-месечния EURIBOR към третия работен ден преди датата на издаване на облигацията (16.10.2023 г.), която е в размер на 4.103% прибавяме фиксираната надбавка от 1.5 % и се получава лихва 5.603 % на годишна база;
2. Получената в т. 1 лихвена стойност в размер на 5.603 % е по-висока от минимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 3.25%, и е по-ниска от максимално допустимата, която е определена в условията при издаването на заема на стойност 6.25%, затова приемаме 5.603% за действаща.

Така получената лихва се фиксира за проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации за първия шестмесечен период (до 19.04.2024 г.), след което модела на изчисление се повтаря отново за следващото лихвено плащане.

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Лихвено плащане
19.10.2023				
19.04.2024	183	366	5.603%	840 450.00 лв.
19.10.2024	183	366	5.418%	812 700.00 лв.
19.04.2025	182	365	5.418%	810 473.42 лв.
19.10.2025	183	365	5.418%	814 926.58 лв.
19.04.2026	182	365	5.418%	810 473.42 лв.
19.10.2026	183	365	5.418%	814 926.58 лв.
19.04.2027	182	365	5.418%	810 473.42 лв.
19.10.2027	183	365	5.418%	760 598.14 лв.
19.04.2028	183	366	5.418%	704 340.00 лв.
19.10.2028	183	366	5.418%	650 160.00 лв.
19.04.2029	182	365	5.418%	594 347.18 лв.
19.10.2029	183	365	5.418%	543 284.38 лв.
19.04.2030	182	365	5.418%	486 284.05 лв.

19.10.2030	183	365	5.418%	407 463.29 лв.
19.04.2031	182	365	5.418%	324 189.37 лв.
19.10.2031	183	365	5.418%	244 477.97 лв.
19.04.2032	183	366	5.418%	162 540.00 лв.
19.10.2032	183	366	5.418%	81 270.00 лв.

Забележка: плащанията са изчислени с стойност на 6-месечен EURIBOR към 27.02.2024 г. в размер на 3.918%.

15.9. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ И УСЛОВИЯ, СВЪРЗАНИ С ПЛАТИМАТА ГЛАВНИЦА

Матуритетът на облигационния заем е 9 /девет/ години (108 месеца), считано от датата на сключване на заема (издаване на емисията) - 19.10.2032 г. с три години гратисен период. Първа, втора и трета година – гратисен период без погашения по главницата. От четвърта до шеста година - две плащания по главницата, всяко на стойност 2 000 000 (два милиона) лева. От седма до девета година - две плащания по главницата, всяко на стойност 3 000 000 (три милиона) лева.

Плащанията по главницата по облигационния заем се извършват пропорционално между всички облигации.

Право да получат главнични 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 главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Търгуването на облигациите ще бъде прекратено преди датата на падеж на настоящата емисия. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата на облигационерите, която се води от „Централен Депозитар“ АД.

Датите на главничните плащания са: 19.04.2027, 19.10.2027, 19.04.2028, 19.10.2028, 19.04.2029, 19.10.2029, 19.04.2030, 19.10.2030, 19.04.2031, 19.10.2031, 19.04.2032, 19.10.2032.

Дата на главнично плащане	Брой дни в лихвеният период	Брой дни в годината	Амортизационни плащания BGN	Непогасена главница
19.04.2027	182	365	2 000 000	28 000 000
19.10.2027	183	365	2 000 000	26 000 000
19.04.2028	183	366	2 000 000	24 000 000
19.10.2028	183	366	2 000 000	22 000 000
19.04.2029	182	365	2 000 000	20 000 000
19.10.2029	183	365	2 000 000	18 000 000
19.04.2030	182	365	3 000 000	15 000 000
19.10.2030	183	365	3 000 000	12 000 000
19.04.2031	182	365	3 000 000	9 000 000
19.10.2031	183	365	3 000 000	6 000 000

19.04.2032	183	366	3 000 000	3 000 000
19.10.2032	183	366	3 000 000	0

Условия, които емитентът се задължава да спазва:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (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 %;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност (съгласно консолидиран отчет за всеобхватния доход), 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 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;
- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви (по консолидиран счетоводен баланс). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Неспазването на поети от Емитента финансови съотношения не е основание за предсрочна изискуемост. 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. В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Довереника на облигационерите и в съответствие с направените забележки/ препоръки от облигационерите на общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

В случай, че програмата не бъде повторно одобрена от общото събрание на облигационерите при условията и по реда, посочени в предходния абзац, Довереникът на облигационерите има право да свика общо събрание на облигационерите, в дневния ред на което да се съдържа точка и предложение за решение относно това какви последващи действия да се предприемат спрямо Емитента – дали да се дадат нови препоръки и предложения за изготвяне на последваща програма за привеждане на показателите/съотношенията в съответствие с изискванията или да се премине към разглеждане на случаите на неизпълнение съгласно клаузите на договора с довереника на облигационерите.

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Емитентът се задължава да спазва трите финансови показатели/съотношения през целия срок на емисията и до окончателното ѝ погасяване. Емитентът има задължение да изготвя и публикува тримесечни финансови отчети – съответно трите финансови показатели/съотношения ще се изчисляват на тримесечна база. Финансовите показатели в проспекта са изчислени съгласно последните актуални финансови данни към момента. “Бесатур” АД няма изготвен годишен финансов отчет към 31.12.2023г.

Съгласно данните от неаудитирания консолидиран финансов отчет на Емитента към 30.09.2023 г. стойностите на финансовите показатели, които “БЕСАТУР” АД се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 82.19% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: пасиви 16 660 хил. лв. и активи 20 269 хил. лв.;
- Покритие на разходите за лихви: 6.397(при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента от 1 128 хил. лв. и разходи за лихви за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента 209 хил. лв.
- Текуща ликвидност: 1.987 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 16 287 хил. лв. и текущи пасиви 8 198 лв.

Условия, при които емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем:

Емитентът е длъжен да изплати предсрочно облигационния заем, в случай че след решение на Общото събрание на облигационерите за предсрочна изискуемост, Довереникът на облигационерите го обявява за предсрочно изискуем.

Условия за обявяване на облигационния заем за предсрочно изискуем са следните:

- Емитентът не изпълни задължението си да сключи и поддържа Застраховка за обезпечение на емисията;
- настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор
- Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;
- срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
- за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

При настъпване на някое от условията за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът на облигационерите предприема следните действия:

- 1) Осъществява комуникация с облигационерите относно вземането на решение на Общото събрание на облигационерите за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;
- 2) При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на Облигационния заем за предсрочно изискуем ДОВЕРЕНИКЪТ свика Общо събрание на облигационерите, което да вземе решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

Параметри, подлежащи на промяна

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията.

Предпоставки и условия за извършване на промени

Промяна в горепосочените условия (параметри) на настоящата емисия облигации може да се извърши само въз основа на решения на компетентните за това органи, по реда и при условията, посочени по-долу и в съответствие с действащото към момента на приемането им законодателство и при настъпване след датата на сключване на облигационния заем на някое от следните условия, при което може да се направи обоснован извод, че промяната е в интерес на емитента и на облигационерите:

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на емитента;
- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10 на сто от всички облигационери или Съвета на директорите на емитента.

За предпоставки за извършване на промени в условията на облигационния заем могат да бъдат счестени факти и/или обстоятелства, които са от естество да доведат до съществени затруднения на емитента да обслужва задълженията си по облигационния заем и/или водят до съществена промяна в икономическата среда, в която емитентът упражнява дейността си.

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение

Съветът на директорите на емитента има право да иницира промени в условията по емисията, като свика Общо събрание на облигационерите.

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10 на сто от облигационерите по емисията. Емитентът не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от Търговския закон, нищожно е всяко решение на емитента за:

- промяна в условията, при които са записани издадените облигации;
- издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласие на Общото събрание на облигационерите от предходни неизплатени емисии.

Облигационерът е страна по договора за облигационен заем, с оглед на което промяна на условията между емитента и облигационерите следва да се договори, като предложението на емитента следва да се обсъди и приеме от Общото събрание на облигационерите.

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от Търговския закон и при спазване на изискванията на чл. 100б, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

Правата, предоставяни от корпоративните облигации, предмет на настоящото допускане до търговия на регулиран пазар, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

15.10. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОХОДНОСТТА

Изчисляването на доходността от лихвата за всеки от шестмесечните периоди става на базата на лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в периода/Реален брой дни в годината (act/act, Actual/365L, ISMA-Year). Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = НС * ЛП * РД / РДг,$$

където:

КД – номинален размер на шестмесечния купонен доход от една облигация;

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

РД – реален брой дни между датата на последното купонно плащане или първия ден, от който започва да се натрупва лихва до датата на следващото купонно плащане;

РДг – реален брой дни в годината.

В случай, че на датата, на която емитента дължи плащане на лихва или главница по настоящия облигационен заем, емитентът не плати изцяло или частично дължимата сума, то емитентът дължи законната лихва за забава на годишна база върху просрочената сума по облигационния заем (лихва или главница). Лихвата за забава се начислява от датата, на която дължимото плащане не е платено изцяло до датата, на която всички дължими плащания по облигационния заем са изцяло платени на облигационерите. Лихвата за забава се плаща заедно с изплащането на съответните просрочени купонни или главнични плащания.

15.11. ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Довереник

Емитентът е взел решение към Емисията да бъдат прилагани изискванията на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство относно довереника на облигационерите и обезпечаване на публична емисия облигации.

Довереникът се определя по предложение на Емитента. Емитентът е избрал инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД за довереник.

Емитентът е сключил договор с довереника, който ще предоставя услуги като довереник на облигационерите по смисъла на и в съответствие с изискванията на раздел V от Глава шеста на ЗППЦК, включително, но не само като предприема необходимите действия за защита на правата и интересите на притежателите на Облигации в предвидените в Предложението и Договора за довереник случаи и в съответствие с приложимото законодателство.

Възнаграждението на довереника е за сметка на емитента. Първото общо събрание на облигационерите, което се проведе на 02.11.2023 г. в гр. София потвърждава избирането на на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД за довереник на облигационерите.

Довереникът на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите в съответствие с решенията на ОС на облигационерите. Довереникът не отговаря пред облигационерите за претърпените от тях вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от 50% от гласовете на облигационерите, записали заема.

Довереникът на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Довереник на облигационерите. Довереникът има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Довереник на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в договора.

Договорът с довереникът на облигационерите може да бъде намерен на интернет страницата на Дружеството (<https://www.besaturad.com>)

Довереникът има право:

1. На свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по договора или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента или за преценка на състоянието на Застраховката;
2. Да изисква и получава всякакви документи, свързани със Застрахователния договор, включително, но не само Застрахователната полица, писменото предложение или искане до Застрахователя за сключване на застрахователен договор или писмените отговори на Емитента на поставени от Застрахователя въпроси относно обстоятелства, имащи значение за естеството и размера на риска, подписани от Емитента при сключването на Застраховката, вкл. добавъци (анекси) към Застрахователната полица и др.;

3. На достъп до книгата на облигационерите, чиито интереси представлява;
4. Да свиква Общото събрание на облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Довереникът на облигационерите е длъжен:

1. Да анализира финансовите отчети на емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към облигационерите;

2. При установяване на влошаване на финансовото състояние на емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечавщи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;

3. В срок до 30 дни от представянето на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, съответно от изтичането на срока за представяне на отчета, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите, и на комисията доклад за изтеклия период, съдържащ информацията по чл. 100б, ал. 8 от ЗППЦК, както и информацията относно:

- а) състоянието на обезпеченията на облигационната емисия, когато такива условия са налице;
- б) финансовото състояние на емитента на облигациите с оглед способността да изпълнява задълженията си към облигационерите;
- в) предприетите от емитента мерки съгласно чл. 100ж, ал. 1 т. 2 от ЗППЦК;
- г) извършените от него действия в изпълнение на задълженията му;
- д) наличието или липсата на обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК;

4. Редовно да проверява наличността и състоянието на обезпечението;

5. При неизпълнение на задължение на емитента съгласно условията на емисията облигации довереникът на облигационерите е длъжен:

- до края на работния ден, следващ деня на узнаването, да уведоми регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията относно неизпълнението на емитента;

- да предприеме необходимите действия за защита на правата и интересите на облигационерите, включително:

а) да изиска от емитента на облигациите да предостави допълнително обезпечение в размер, необходим за гарантиране интересите на облигационерите;

б) да уведоми емитента на облигациите за размера на облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V от договора с довереника, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към облигационерите;

в) да пристъпи към извънсъдебно изпълнение върху обезпечението на емисията облигации в допустимите от закона случаи;

г) да предявява искиове против емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в исковите производства;

д) да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите да представлява облигационерите и да защитава техните права в производството по несъстоятелност на емитента;

е) да пристъпи към индивидуално принудително изпълнение по реда на Гражданския процесуален кодекс спрямо емитента или трети лица, предоставили обезпечения във връзка със задълженията на емитента по облигационния заем;

- да уведоми до края на следващия работен ден регулирания пазар, на който са допуснати до търговия облигациите, и комисията за предприетите действия по ал. 2, т. 2 от чл. 100ж на ЗППЦК.

6. Да отговаря писмено на въпроси на облигационерите във връзка с емисията;

7. Да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

8. в 14-дневен срок от изтичането на срока за предоставяне на отчета по чл. 100е, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК, ако той не е представен в срок, да представи на регулирания пазар, където се търгуват облигациите и на КФН информация за това.

Случаи на неизпълнение:

1. Емитентът не изпълни задължението си по чл. 3, т. 1 и сл. от договора за сключване/ анексиране и поддържане на Застраховка при условията на договора;

а;

2.. Настъпване на Застрахователно събитие по смисъла на Застрахователния договор;

3.. Застрахователят откаже да заплати (независимо на какво основание) Застрахователно обезщетение;

4.. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;

5.. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация.

При настъпване на някой от случаите на неизпълнение Довереникът предприема следните действия:

1. Осъществява комуникация с облигационерите относно тяхната позиция за обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема;

2. При изразено от поне един облигационер желание за обявяване на емисията облигации за предсрочно изискуема Довереникът свиква Общо събрание на облигационерите, което взема решение за или против обявяването на емисията облигации за предсрочно изискуема.

Първо общо събрание на облигационерите

Първото Общо събрание на облигационерите е проведено на 02.11.2023 г. в гр. София. Общо събрание на Облигационерите може да бъде свикано от Довереника на облигационерите или по писмено искане на Емитента или Облигационери, притежаващи поне 10 процента от емисията. По дневният ред на първото събрание е гласувано едно решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на Довереник на облигационерите, направен на заседание на Съвета на директорите на 16.10.2023г., а именно ИП „АВС Финанс“ АД, ЕИК 200511872, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. Тодор Александров № 117, с което същият се счита за упълномощен да защитава интересите на облигационерите от емисия облигации на „Бесатур“ АД с ISIN код BG2100031231, въз основа на сключен договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите.

Всички решения на Общото събрание на облигационерите се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от пълния размер на облигационния заем. Общото събрание на облигационерите приема всички решения с мнозинство от представените облигации. В устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на общи събрания на облигационерите и участието на техни представители в Общото събрание на облигационерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл.208 – 214 от Търговския закон.

15.12. РЕШЕНИЯ, ОТОРИЗАЦИИ И ОДОБРЕНИЯ

На свое заседание, проведено на 16.10.2023 г. Съвета на директорите на Емитента, в съответствие с чл. 17, ал. 2 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 204, ал. 3 от Търговския закон, взе решение за издаване на облигации с девет годишен срок на емисията. Облигациите са обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърлими, обезпечени и неконвертируеми.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО ѝ НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ №-Е/..... г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

15.13. ДАТА НА ЕМИСИЯТА

Дата на регистрацията на облигациите в „Централен депозитар“ – 19.10.2023 г. Очаквана дата, на която ще започне търговията с облигациите на БФБ – 04.05.2024 г.

15.14. ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ

Съгласно Решението на компетентния орган на “БЕСАТУР” АД за издаване на настоящата облигационна емисия, облигациите са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Емитентът се задължава да предприеме необходимите мерки за регистрацията на емисията за търговия на Българска фондова борса не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем.

В периода до регистрация на емисията на БФБ физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника поръчка за покупка, съответно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в Централния депозитар. Централният депозитар извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата за безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични облигации на приобретателя с придобитите облигации, съответно задължаване на сметката за безналични облигации на прехвърлителя с прехвърлените облигации. Централният депозитар регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ (Ден Т+2), ако са налице необходимите облигации и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации, която се води от него.

Централният депозитар издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигациите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник–регистрационен агент относно вписване на прехвърлянето в регистрите на Централния депозитар, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите.

След регистрация на БФБ Облигациите могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на облигации, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях

парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на облигации се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрацията с равностойно правно значение.

Търговията с облигации на дружеството на регулиран пазар ще се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат облигации на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрацията на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен заповор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансови инструменти не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансови инструменти не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на заложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай заложният кредитор има право да ги прехвърли. Търгуването на облигациите ще бъде прекратено пет дни преди датата на падеж на настоящата емисия.

15.15. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на Емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.

Всички плащания на главница и лихва от или за сметка на Емитента във връзка с Облигациите ще бъдат извършвани без в тях да се включват, и без да бъдат правени приспадания или отчисления за, каквито и да е било данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси от какъвто и да е характер, наложени, начислени, събрани, удържани или определени от Република България или който и да е неин орган или намиращ се на нейна територия, имащ правомощия, свързани с данъчно облагане, освен в случай, че това удържане или събиране на такива данъци, налози, дължими данъчни суми или държавни такси е изискуемо по закон.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12 месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър. Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на облигации. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с облигациите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с облигации.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на Проспекта и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

Местни физически лица

Доходите на облигационерите — местни физически лица от облигации се облагат по реда на Закона за данъка върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ).

Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на местни физически лица от лихви и отстъпки от български държавни, общински и корпоративни облигации (в това число влизат облигации от настоящата емисия), не подлежат на данъчно облагане. Следователно доходите, получени от облигационери — местни физически лица под формата на лихвени плащания и отстъпки по предлаганата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл.12 и чл.33, ал.3 от ЗДДФЛ доходите на местни физически лица от продажба и замяна на финансови активи се облагат по реда на ЗДДФЛ, като в законово определените срокове местното лице е длъжно да декларира тези доходи чрез включване в годишната данъчна декларация.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите — местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Получените лихви от облигации, както доходите от продажбата или замяната на облигации преди Падежа на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Чуждестранни физически лица

Облагането на доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от лихви и/или от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на облигации от настоящата емисия се регулира от ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 37, ал. 1, т.3, със връзка с §1, т.7 ЗДДФЛ и чл.37, ал.2 и ал.4 ЗДДФЛ лихвите по настоящата емисия облигации, получени от чуждестранни физически лица се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава членка на Европейския съюз, както и в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък.

Съгласно чл. 37 от ЗДДФЛ доходите на облигационерите—чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на финансови активи се облагат с окончателен данък при източника в размер на 10%, освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, или в друг международен акт се съдържат различни разпоредби. Окончателният данък се удържа от

платеца на дохода към момента на начисляването, т.е. от емитента към момента на начисляване на лихвите. Когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство.

Чуждестранното лице може да се възползва от разпоредбите на СИДДО, като докаже пред данъчната администрация основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от глава шестнадесета на Данъчно – осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице трябва да удостовери пред данъчната администрация, че са налице следните основания за прилагането на СИДДО:

- (1) че е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО;
- (2) че е притежател на дохода от източник в Република България;
- (3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които съответният доход е действително свързан; и
- (4) че са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Посочените по предходното изречение обстоятелства се удостоверяват и доказват с декларации, официални документи, включително извлечения от публични регистри. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства.

Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските данъчни органи от всяко чуждестранно лице-получател на доходи. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, платещът на доходите в случай на лихвено плащане удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платещът на доходите е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването и да декларира това обстоятелство пред териториалната дирекция при Националната агенция по приходите (НАП), при която се регистриран. Няма пречка впоследствие, при доказване на основанията за прилагане на спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, внесеният данък да бъде възстановен на получателя на дохода - чуждестранно лице при надлежно искане от негова страна, отправено до компетентните органи по приходите.

Чуждестранни юридически лица

Съгласно чл. 195 от ЗКПО доходите на чуждестранни юридически лица от източник в страната, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника.

Доходите на облигационерите-чуждестранни юридически лица от лихви или доходи от продажба или замяна на облигациите преди Падежа се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер на 10%. Окончателният данък се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването. В тези случаи е приложим и реда за прилагане на СИДДО описан по-горе.

Когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане между Р България и страната на данъчна регистрация на лицето – получател на дохода или в друг международен акт, влезли в сила, ратифицирани от Република България и обнародвани в Държавен вестник, се съдържат разпоредби различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор.

Данъчно-осигурителният процесуален кодекс урежда процедурата за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица. Основанията за прилагане на СИДДО са описани в кодекса и са следните:

1. След възникване на данъчно задължение за доход от източник в страната чуждестранното лице удостоверява пред органите по приходите, че:

- надлежно оформено удостоверение от данъчната администрация по данъчната регистрация на получателя на дохода, потвърждаващо, че получателят на дохода е местно лице на другата държава и подлежи на данъчно облагане там;
 - декларация от получателя на дохода, че не притежава място на стопанска дейност в България, с което полученият доход да е действително свързан;
 - декларация от получателя на дохода, че е негов действителен притежател, а не само посредник при получаването.
2. В случай че преди датата на дължимо плащане не са налице основанията за прилагане на съответната спогодба, описани по-горе, платецът на доходите (емитентът в случай на лихвено плащане) удържа еднократен окончателен данък при източника в размер на 10% и извършва плащането, намалено със сумата на удържания данък. Платецът на доходите удържащ данъка е длъжен да внесе дължимия данък в бюджета, както следва:
- В тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане;
 - В срок до края на месеца, следващ месеца на начисляване на дохода – за останалите случаи.

16. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

16.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Облигациите са предложени на инвеститорите при условията на частно предлагане. С настоящия Проспект се цели допускането им до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти, което да направи разпореждането с тях по-лесно за инвеститорите. Няма гаранция, че инвеститорите ще желаят да продадат притежаваните от тях облигации.

16.2. ПЛАН НА РАЗПРОСТРАНЕНИЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

Покупките и продажбите на облигации от настоящата емисия могат да се сключват, както на регулиран пазар (след регистрацията им за търговия на Сегмент за облигации на БФБ), така и извън него.

Физическо или юридическо лице, което иска да закупи или да продаде облигации от Емисията, следва да сключи договор с инвестиционен посредник, включително търговска банка, която има разрешение за извършване на сделки с ценни книжа, и да даде на посредника валидна поръчка за покупка, съответно за продажба на корпоративни облигации. Изискванията към съдържанието на поръчките са регламентирани в Наредба № 38 на КФН. Всеки посредник сам определя образец на подаваните поръчки. Самите поръчки се подават в съответствие с Общите условия на конкретния посредник и правилата за изпълнение на клиентски нареждания.

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Към поръчката се прилагат и удостоверение за актуално състояние на обстоятелствата по партидата на юридическото лице, ако то не е регистрирано в Търговския регистър или в Регистър БУЛСТАТ към Агенция по вписванията. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него. Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката. Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите

действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации едновременно със заверяване на сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации, съответно задължаване на сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

Съгласно действащите към датата на настоящия документ правила, Централен депозитар регистрира сделката до 2 дни от сключването ѝ (Т+2), ако са налице необходимите корпоративни облигации и парични средства (при доставка срещу плащане) и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични облигации на Емитента, която се води от него. ЦД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на корпоративни облигациите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата по тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на облигации от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

16.3. ЦЕНА

Цената, на която Емитентът ще предложи облигациите за търговия при стартиране на търговията на регулиран пазар ще бъде номиналната стойност на една облигация, която е в размер на 1 000 лева. Цената за покупко-продажба за целия период на търговия на регулиран пазар след това ще се определя в зависимост от търсенето и предлагането на ценната книга.

При търговия на ценни книжа на регулиран пазар инвеститорите дължат такси/комисионни съгласно тарифата на съответния инвестиционен посредник, тарифата на БФБ и тарифата на ЦД. Емитентът не е предвидил специфични разходи, които да бъдат поети от инвеститорите.

16.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Настоящото допускане до търговия се реализира само на територията на Република България. Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

16.5. ИМЕ И АДРЕС НА ДЕПОЗИТАРИТЕ

Облигациите от настоящата емисия за поименни и безналични. Облигациите са свободно прехвърляеми. Книгата на облигационерите на “БЕСАТУР” АД се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

17. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

17.1. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОБЛИГАЦИИТЕ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА ЗАЯВЛЕНИЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

Емисията облигации се предлага за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти. Инвеститорите, които проявяват интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към всеки инвестиционен посредник, член на БФБ за осъществяване на сделка с предлаганите корпоративни облигации.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти в Република България.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия облигации ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ.

Емисията облигации не е обект на заявление за допускане до търговия с оглед на нейното разпространение на пазари за растеж на МСП или на МСТ.

17.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, ПАЗАРИ НА ТРЕТИ ДЪРЖАВИ ИЛИ ПАЗАРИ ЗА РАСТЕЖ, НА КОИТО ВЕЧЕ СЕ ТЪРГУВАТ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на регулирани пазари или на МСТ с ценни книжа на Емитента от същия клас.

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва търговия на пазари на трети държави или пазари за растеж на МСП.

17.3. ЕМИСИОННА ЦЕНА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Облигациите от настоящата емисия бяха предложени на инвеститорите по емисионна цена равна на тяхната номинална стойност от 1,000 лева за една облигация.

17.4. ИМЕ И АДРЕС НА ЛИЦА, ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ ПРИ ТЪРГУВАНЕ НА ВТОРИЧНИЯ ПАЗАР, КАТО ПРЕДОСТАВЯТ ЛИКВИДНОСТ

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да поемат задължение да бъдат посредници и да осигуряват ликвидност на вторичен пазар на емисията чрез котировки „купува“ и „продава“.

18. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

18.1. КОНСУЛТАНТИ

Инвестиционен посредник, избран да допускането до търговия на емисия облигации е „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД, ЕИК 115156159, със седалище и адрес на управление гр. Пловдив, ул. Колю Фичето № 7А.

Настоящият Документ е изготвен от името на Емитента. Лицата, отговорни за изготвянето на Документа, са посочени в т. 2. *ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН*.

18.2. ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от лицата, посочени в т. 3. *ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ* на настоящия Проспект. Проспектът не съдържа друга одитирана информация.

18.3. КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ НА ЕМИТЕНТА

До датата на този Проспект не е присвояван кредитен рейтинг на Емисията и на Емитента. Емитентът не предвижда присвояване на кредитен рейтинг след допускането до търговия на Емисията.

19. ГАРАНЦИИ

19.1. СЪЩНОСТ НА ГАРАНЦИЯТА

За обезпечение на погасяването на всички вземания на облигационерите по облигационния заем Дружеството е сключило в полза на Довереника на облигационерите при спазване на установените в закона ред и форма застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 23 100 1404 0000965563 от 19.10.2023 год.

В предложението за частно предлагане на облигациите е посочено, че „След изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите.“ Срокът във връзка с това изтича на 19.04.2024г.. Довереникът на облигационерите ще предприеме действия по свикване на Общо събрание на облигационерите за вземане на решение за замяна на обезпечението от застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане към първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, учредени в полза на Довереника на облигационерите, тъй като вземането на такова решение е от компетентността на ОСО. Веднага след провеждането на ОСО и вземане на решение за промяна на обезпечението, Емитентът се ангажира в кратки срокове да предприеме всички правни и фактически действия, необходими за учредяване на ипотеки върху недвижими имоти в полза на довереника на облигационерите, като вижданията на СД е това да се случи не по—късно от края на м. април 2024 г.

19.2. ОБХВАТ НА ГАРАНЦИЯТА

Сключената застраховка "Облигационни емисии" при "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД, застрахователна полица № 23 100 1404 0000965563 от 19.10.2023 год., има следните параметри:

Вид застраховка: "Облигационни емисии"

Застрахован (Облигационер): Всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, издадени от "БЕСАТУР" АД с ISIN код BG2100031231. Застрахователната полица се сключва в полза на инвестиционен посредник "АВС Финанс" АД, действащ в качеството си на довереник на облигационерите емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100031231.

Застраховащ (емитент): "БЕСАТУР" АД, ЕИК 822106430, действащо в качеството си на ЕМИТЕНТ на емисия от 30 000 броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми облигации.

Застрахователно покритие: Съгласно Общите условия за застраховане на облигационните емисии застрахователят покрива риска от неплащане от страна на Застрахователя "БЕСАТУР" АД в полза на всеки ОБЛИГАЦИОНЕР на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието: за дължимост и изискуемост, включително в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката, не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на застрахователя, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от емисията.

Застрахователна сума: 41 009 127.47 лева. Застрахователната сума е формирана от сбора от дължимите главница и договорна лихва по емисията.

Срок на полицата: Начало: 19.10.2023 г.. Край: 18.12.2032 г.

Общо дължима сума за застрахователна премия: 1 030 223.28 лева.

Начин на плащане на застрахователната премия: на 18 шестмесечни вноски.

Съгласно Общите условия за застраховане на Облигационни емисии" на "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:

Покрит риск може да бъде всяка една от долупосочените причини за спиране на дължимите погасителни плащания по облигационен заем по отделно:

1. Банкрут в смисъл на изпадане на емитента в неплатежоспособност и невъзможност да изпълни задълженията си за плащане по облигационната емисия;
2. Ускоряване изпълнението на облигационните задължения в смисъл неизпълнение на други задължения на емитента, които водят до предсрочна изискуемост на дължимо плащане по облигационната емисия;
3. Изпадане на емитента в несъстоятелност;
4. Неплащане на падеж в смисъл, на пропуск на дължимо плащане на неговия падеж без да са налице други основания за плащане на част или на цялата емисия;
5. Отхвърляне на облигационното задължение или Мораториум върху облигационните плащания - емитентът отхвърля задължението си да плаща, позовавайки се на променени икономически регулации, които не му позволяват да извърши плащане или е обявен мораториум върху плащанията по такъв вид задължения;
6. Преструктуриране в смисъл на влошаване на първоначалните параметри на облигационната емисия в т.ч., но не ограничено от намаляване на кредитния рейтинг на емисията, промяна на плана за изплащане на дохода от емисията и др. подобни.

По сключената полица Застрахователят поема безусловно задължение за целия срок на застрахователния договор. Полицата се прекратява в случаите предвидени в Кодекса за застраховането.

19.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГАРАНТИРАЩОТО ЛИЦЕ

Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело № 6148/1996 г. "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК: 121076907. Дружеството е учредено в Република България и е със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44. Дружеството получава разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от 15.06.1998 г. на Националния съвет по застраховане, като впоследствие лицензите са разширени за всички видове застраховки по Раздел II на Приложение № 1 от Кодекса за застраховането. ЗАД „Армеец“ АД получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. Дружеството извършва дейност в съответствие с българското законодателство. Наименованието на последното не е променяно.

„ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ“ АД, в качеството си на лице гарантиращо ценните книжа, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2, отговаря солидарно с лицата по т. 2.1., изречение първо от Проспекта за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на финансови инструменти на корпоративни облигации, издадени от “БЕСАТУР” АД.

Предметът на дейност на застрахователя на емисията облигации е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНИТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ,ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ",СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА

ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ, ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА/, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА".

Дружеството е с капитал 33 019 000 лв., разпределен в 330 190 бр. безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 100 лв. всяка една.

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

Име	Брой акции	% от капитала
ЦКБ ГРУП ЕАД	267413	80.99%
ХИМИМПОРТАД	32155	9.74%
Други	30 622	9.27%
	330190	100.00

Организационна структура: Гарантът е част от групата на „Химимпорт“ АД. „ЦКБ Груп“ ЕАД притежава пряко 80.99% от акциите на ЗАД „Армеец“ АД, а едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД е „Химимпорт“ АД. „Химимпорт“ АД притежава пряко 9.74 % от гласовете в общото събрание на Гаранта.

„Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Средец, ул. Стефан Караджа № 2 е юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, чиито акции се търгуват на БФБ. Електронна страница на Гаранта: www.armees.bg. (Информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. Телефони за контакт: + 359 700 1 3939, + 359 88 792 24 44.

ЗАД „Армеец“ АД има присъден рейтинг от „БАКР - АГЕНЦИЯ ЗА КРЕДИТЕН РЕЙТИНГ“ АД (БАКР), която е регистрирана по смисъла на Регламент (ЕО) № 1060/2009 на Европейския Парламент и на Съвета относно агенциите за кредитен рейтинг като агенцията е първата българска и третата пълноправна рейтингова агенция, регистрирана в Европейския Съюз (<https://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>).

При последно разглеждане на рейтинга на Гаранта, състояло се на 22.02.2024 г. членовете на Рейтинговия Комитет към БАКР са взели решение за потвърждаване на присъдените на ЗАД „Армеец“ АД рейтинги, променяйки перспективата пред тях, както следва:

- дългосрочен рейтинг на способност за изплащане на икове: BBB-, с промяна на перспективата от „стабилна“, на „положителна“;
- дългосрочен рейтинг по национална скала: от А (BG) на А (BG), с промяна на перспективата от „стабилна“, на „положителна“;

с което изразява становището си относно:

- поддържаните от застрахователя в периода на преглед стабилно финансово състояние, при позитивно развитие на дейността и качеството на застрахователния портфейл в последните четири финансови години, положителни и подобрени в последните две години застрахователни резултати и продължено подобрение в постиганите нетни финансови печалби;
- запазена стратегия за диверсификация и подобряване в ликвидността на инвестиционния портфейл, ведно с постигнати в периода на преглед стабилни нива на доходност от управляваните финансови активи, при понижено влияние от преоценки; поддържано стабилно ниво по показателите за платежоспособност (покрытие на КИП и МКИ) и основните оценявани показатели за състоянието на дружеството.

(<https://www.bcra-bg.com/bg/ratings/armeec-rating>).

ЗАД „Армеец“ АД отговаря на изискването за ниво на кредитен рейтинг, присъден на застрахователя, на степен на кредитно качество, еквивалентна на степен 3 (трета), определена съгласно приложението на Регламент за изпълнение (ЕС) № 2016/1800 на Комисията от 11 октомври 2016 г. за определяне на технически стандарти за изпълнение относно разпределянето на кредитните оценки на агенциите за външна кредитна оценка по обективна скала на степените на кредитно качество в съответствие с Директива 2009/138/ЕО на Европейския парламент и на Съвета (ОВ, L 275/19 от 12 октомври 2016 г.). След края на последния финансов период до датата на настоящия Проспект, на Емитента не са известни обявени от ЗАД „Армеец“ АД съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Гаранта или във възможна бъдеща промяна в обичайното му финансиране. Няма специфични събития, които в значителна степен да имат отношение към оценката на платежоспособността на застрахователя, гарантиращ настоящата емисия облигации. Към момента на съставяне на проспекта няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност за ЗАД „Армеец“ АД.

Не се очертават негативни тенденции или неблагоприятни промени в перспективите на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД от датата на последният публикуван финансов отчет- одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. Към датата на проспекта дружеството в съответствие с режима Solvency II покрива със собствени средства както капиталовото изискване за платежоспособност, така и минималното капиталово изискване.

„ЗАД Армеец“ АД има двустепенна система на управление, включваща Надзорен съвет в състав: „Химимпорт“ АД, ЕИК 000627519 - председател, „Централна кооперативна банка“ АД, ЕИК 831447150 и проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева - независим член.

По-долу е представено кратко описание на квалификациите и професионалния опит на членовете на Надзорния съвет на Дружеството.

„Химимпорт“ АД, представлявано от Никола Пеев Мишев, е Председател на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Химимпорт“ АД е едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

„Централна кооперативна банка“ АД, представлявано от двама от изпълнителните директори: Сава Маринов Стойнов, Георги Косев Костов, Никола Стефанов Кедев или от един от тях и прокуриста Тихомир Ангелов Атанасов, съвместно - член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, бул. „Цариградско шосе“ №87

Основните дейности, извършвани извън Гаранта, когато същите са значителни по отношение на него: „Централна кооперативна банка“ АД също е дъщерно дружество на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД и чрез него на „Химимпорт“ АД.

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева – независим член на НС на „ЗАД Армеец“ АД. Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Проф. д-р Иванка Данева Гайдарджиева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Управителният съвет на „ЗАД Армеец“ АД е в състав:

Валентин Славов Димов, Александър Димитров Керезов, Галин Иванов Горчев, Диана Николова Манева, Константин Стойчев Велев, Миролуб Панчев Иванов, Милена Станкова Пенева, Милен Кънчев Кънчев.

По-долу са представени бизнес адресите на членовете на Управителния съвет на Дружеството, както и информация за основните дейности, извършвани от тях извън Застрахователя, когато същите са значителни по отношение на него.

Мирюлюб Панчев Иванов - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Мирюлюб Иванов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Диана Николова Манева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Диана Манева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Константин Стойчев Велев - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Константин Велев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милена Станкова Пенева - член на УС и представляващ „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милена Станкова Пенева не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Валентин Славов Димов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Валентин Димов не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Александър Димитров Керезов - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Александър Керезов е член на управителния съвет на „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на мажоритарния акционер „ЦКБ Груп“ ЕАД, като чрез него косвено контролира Гаранта. „Химимпорт“ АД е публично дружество, което притежава редица дъщерни дружества, част от които ползват застрахователните продукти и услуги на ЗАД „Армеец“.

Галин Иванов Горчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Галин Горчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

Милен Кънчев Кънчев - член на УС на „ЗАД Армеец“ АД Бизнес адрес: гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2

Милен Кънчев не извършва дейности извън Гаранта, които са значителни по отношение на него.

По отношение на членовете на УС и НС, в това число физическите лица, представляващи юридическите в НС на „ЗАД Армеец“ АД и съгласно изявленията, направени от тях, не съществуват реални или потенциални конфликти на интереси между задълженията им към дружеството от една страна и техните частни интереси или задължения от друга страна.

Дружеството има одитен комитет, състоящ се от трима члена: Милен Георгиев Марков (финансов експерт) и Снежана Дикова Йонева (актюер) – независими членове и Марияна Заркова Първанова (счетоводител). Мандатът на одитния комитет е 5 години и е изтекъл през 2022 г., но одитният комитет продължава да изпълнява своите функции до избор на нов одитен комитет или до определяне на нов мандат на одитния комитет.

„ЗАД Армеец“ АД не е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и в тази връзка не е задължен да спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация.

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, „ЗАД Армеец“ АД е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В горепосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „ЗАД Армеец“ АД е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чиито едноличен собственик на капитала е публичното дружество „Химимпорт“ АД.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, юридическото лице, което упражнява непряк контрол върху Гаранта е „Химимпорт“ АД, едноличен собственик на капитала на „ЦКБ Груп“ ЕАД.

Начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

Съгласно чл. 240а от ТЗ акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на УС за вреди, причинени на дружеството.

Съгласно чл. 223, ал. 1 от ТЗ, ОС на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако ОС не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква ОС или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Съгласно чл. 223а, ал. 1 от ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в Търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОС.

На Гаранта не са известени договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „ЗАД Армеец“ АД.

Дейността на застрахователите, осъществяващи дейност по общо застраховане, се отличава със значителен обем дела, по които те са страна. Делата на „ЗАД Армеец“ АД са условно разделени, както следва:

1. Дела, по които дружеството към датата на проспекта е ищец – 831 бр., като около 35% от тях са иски за производство, а останалите — заповедни.
2. Дела, по които дружеството е ответник към датата на проспекта е 751 бр.
3. Административни дела – 1 бр.
4. Изпълнителни дела, по които „ЗАД Армеец“ АД е вискател – 208 бр.

Обемът на делата в портфолиото на „ЗАД Армеец“ АД е обичаен за осъществяваната от дружеството застрахователна дейност. С изключение на горепосоченото, според информацията, с която дружеството разполага, през последните 12 месеца, предхождащи датата на този документ, не е известно съществуването на държавни, правни, съдебни, административни или арбитражни производства (както висящи, такива и за които съществува опасност да бъдат образувани), които могат или са могли да имат

съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Гаранта и на дружествата от неговата икономическа Група.

Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. са одитирани от „Грант Торнтон“ ООД и „РСМ БГ“ ООД.

„Грант Торнтон“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 032). Дружеството е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. „Черни връх“ № 26. Марий Апостолов е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 488/1999 г., членуващ в Първа софийска регионална организация, е извършил независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2021 г. и 2022 г. „РСМ БГ“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (регистрационен № 173). „РСМ БГ“ ООД е одиторско дружество по смисъла на Закона за независимия финансов одит, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121435206, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Хан Омуртаг“ № 8. Д-р Марияна Михайлова е регистриран одитор в ИДЕС с диплома № 203/1993 г., членуваща в Първа софийска регионална организация, е извършила независим финансов одит на финансовия отчет на Гаранта за 2021 г. и 2022 г. Съгласно Устава на Гаранта и българското законодателство, регистрираният одитор, назначен да одитира финансовите отчети на ЗАД „Армеец“ АД, трябва да бъде избран от Общото събрание на акционерите.

Във връзка с одита на годишния финансов отчет на Застрахователя за 2021 г. и 2022 г. не са налице случаи, в които регистриран одитор, назначен да провери финансовия отчет на Гаранта, е подал оставка или е бил освободен от длъжност.

ЗАД „Армеец“ АД не представя прогнози за продажбите и печалбата си.

На „ЗАД Армеец“ АД не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху проектите на дружеството в краткосрочен план.

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. .

Анализ и проявление на рисковете:

Застрахователен риск

Общият размер на пазара, оценен през размера на събраните премии, продължава да расте през последните години. Очаква се увеличаване на размера на изплатените щети вследствие на повишената инфлация. Гарантът се стреми да поддържа застрахователните премии на нива, които биха компенсирали повишените разходи на застрахованите лица. Пазарен риск

Всички търгуеми финансови инструменти са изложени на пазарен риск, който представлява рискът от повишаване или намаляване на тяхната пазарна стойност в следствие на бъдещи промени в пазарните условия. Притежаваните от Дружеството финансови инструменти се управляват, отчитайки променящите се пазарни условия. Експозициите към пазарен риск се управляват в съответствие с принципа на „благоразумния инвеститор“, заложен в чл. 124 от КЗ. За намаляване на пазарния риск Дружеството се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент.

След колебанията през 2022 г., през 2023 г., капиталовите пазари възстановиха своя положителен тренд на развитие, като за по-голяма част от дружествата търгувани на БФБ се наблюдава повишение в цените на акциите им.

Дружеството разполага с широк и балансиран портфейл от финансови активи, което успява да облекчи негативният ефект от намалението в цените на част от тях.

За периода от създаване на Дружеството до края на текущия отчетен период, предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо и целесъобразно извършването на хеджиране на риска.

За избягване на риска от концентрация, Дружеството се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на застрахователните резерви.

Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск при сключването на сделки в чуждестранна валута. С цел минимизиране на валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Политиката по управление на валутния риск е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро, поради което и нетните валутните курсови разлики са незначителни.

Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, че стойността на бъдещите парични потоци по даден финансов инструмент ще варира поради промени в пазарните лихвени проценти.

Инструментите с плаващ лихвен процент, излагат Дружеството на риск на паричните потоци, докато инструментите с фиксиран лихвен процент, излагат Дружеството на риск на справедливата стойност.

Политиката на Дружеството за лихвения риск, изисква от него да управлява този риск като поддържа подходяща комбинация от инструменти с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Политиката изисква от Дружеството да управлява падежите на лихвоносните активи според срочността на пасивите си. Лихвите по инструменти с плаващи лихвени проценти се преоценяват на периоди от поне една година. Купоните по инструменти с фиксирани лихвени проценти се определят в началото на финансовия инструмент и са фиксирани до падежа му.

Дейностите по управление на риска имат за цел оптимизирането на нетния доход от лихви при дадени пазарни лихвени равнища в съответствие с бизнес стратегиите на Дружеството. Процедурите по управление на лихвения риск се прилагат от гледна точка на чувствителността на Дружеството спрямо промени в лихвените равнища. Действителният ефект зависи от множество фактори, които включват промените в лихвения процент, породени от чувствителността спрямо различните периоди или валути.

Инфлационен риск

Значителната инфлация, която бе регистрирана както у нас, така и във всички държави през последните две години оказва негативно влияние на цялата икономика. Застрахователният сектор също е повлиян негативно поради факта, че е възможно събраните премии да не могат в пълна степен да компенсират изплатените обезщетения.

Подписвачески риск

Основната цел в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е поддържането на поеманите от Дружеството рискове на ниво, което е в съответствие със стратегическите цели на Дружеството, като основна задача в управлението на подписваческия риск и риска, свързан с формирането на резерви е осигуряването на максимална сигурност на активите при минимизиране на възможните загуби. Основният риск пред който е изправено дружеството по застрахователните договори е рискът, че реалните претенции може да се различават от очакванията. Това се повлиява от честота и стойността на претенциите. Целта на дружеството е да гарантира, че за покриване на тези задължения са на разположение достатъчно резерви. Дружеството управлява подписваческите рискове, които поема чрез ограничения на застрахователните лимити, подобряване на процедурите за сключване на договорите и мониторинг на възникващите искове.

Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложено Дружеството, е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на

Дружеството. Анализът на чувствителността се основава на анализ на дневното и годишно стандартно отклонение на Дружеството, съпоставен с дневното и годишно стандартно отклонение на доходността на инвестиция в основните борсови индекси.

Кредитен риск

При управление на кредитния риск Дружеството наблюдава риска от неизпълнение на ангажименти от страна на контрагенти при операции с финансови инструменти. При наблюдението на рисковата експозиция се отчитат колебанията в справедливата стойност на финансовите инструменти. Дружеството осъществява управлението на риска като оперира само с контрагенти, притежаващи висок кредитен рейтинг и когато е необходимо изисква обезпечения.

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета. Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Ликвиден риск

Дружеството следва задълженията за ликвидност, произтичащи от действащата нормативна уредба. С цел избягване на ликвидни проблеми се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Дружеството, предприемат се активни действия, като поддържане на краткосрочни депозити до 3 месеца.

Върху ликвидността на Дружеството се извършва ежедневно наблюдение на изходящите и входящи парични потоци на месечна база. При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на лицата, отговорни за управлението на риска и Управителния съвет. От започване на дейността на Дружеството не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му. През отчетния период Дружеството не е ползвало външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявало своите текущи задължения в срок

Преглед на стопанската дейност на гаранта:

Дружеството застрахова и презастрахова по следните видове застраховки: Застраховка „Злополука“; Застраховка на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства; Застраховка на плавателни съдове; Застраховка на товари по време на превоз; Застраховка „Пожар“ и „Природни бедствия“; Застраховка „Щети на имущество“; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на МПС; Застраховка „Обща гражданска отговорност“; Застраховка „Помощ при пътуване“; Застраховка на летателни апарати; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаване и използване на летателни апарати; Застраховка на кредити; Застраховка „Заболяване“; Застраховка на релсови превозни средства; Застраховка „Гражданска отговорност“, свързана с притежаването и ползването на плавателни съдове; Застраховка на гаранции; Застраховка на разни финансови загуби; Застраховка на правни разноски (правна защита). Дружеството не може да извършва застраховки по живот.

През 2022 г. ЗАД „Армеец“ АД е реализирал брутен премиен приход в размер 234 583 913 лв. и е на пето място с пазарен дял от 7.85%. С най-голям дял от брутен премиен приход през годината са застраховките:

- Застраховка на сухопътни превозни средства (без релсови превозни средства), известна още под наименованието Автокаска, с реализиран приход в размер на 155 950 313 лв. или 66.5% от общия приход за Гаранта и
- Застраховка Гражданска отговорност с реализиран приход в размер на 36 761 226 лв. или 15.7% от общия за Гаранта.

Видно от завереният годишен финансов отчет на Гаранта за 2022 г. структурата на портфейла на ЗАД „Армеец“ АД продължава да е доминирана от Автомобилното застраховане с дял в портфейла от общо 82.2%. Продажбите на полици Каско на МПС през 2022 г. възлизат на 134 606 хил. лв. по показателя

записана премия, като относителният дял спрямо общия приход се е увеличил с 4.5% и достига 66.5%. В абсолютна стойност премийният приход се повишава с над 21 мил. лв. спрямо 2021 г. Застраховка Гражданска отговорност (ГО), свързана с притежаването и използването на МПС, с размер 36 761 хил. лв. премиен приход заема второ място в портфейла на Гаранта. Относителният дял на застраховката се понижава с 4.3% спрямо отчетения през 2021 г.

Към деветмесечието на 2023 г. приходите от застрахователни договори на ЗАД „Армеец“ АД са в размер на 182 206 хил. лв./за сравнение брунтните начислени(записани) премии за съпоставимият период на миналата година са в размер на 172 934 хил. лв./. Нетният резултат от застрахователни услуги от общозастрахователна дейност за периода е в размер на 12 324 хил. лв./за сравнение салдото по техническият отчет- общо застраховане за съпоставимият период на миналата година е в размер на 17 733 хил. лв./. Печалбата за отчетния период/30.09.2023 г./ на ЗАД „Армеец“ АД е в размер на 10 432 хил. лв., при печалба в размер на 13 873 хил. лв. за деветмесечието на 2022 г. Към деветмесечието на 2023 г. общата стойност на инвестициите в отчета за финансовото състояние на ЗАД „Армеец“ АД нараства до 209 835 хил. лв., спрямо 188 916 хил. лв. към края на 2022 г. Собственият капитал нараства от 102 034 хил. лв. към края на 2022 г. до 112 454 хил. лв. за деветмесечието на 2023 г. Общият размер на застрахователните пасиви е с минимален ръст през периода/223 625 хил. лв. към деветмесечието на 2023 г., 221 747 хил. лв. към края на 2022 г./.Финансова информация на Гаранта за минали периоди

Годишните одитирани финансови отчети на Гаранта за 2021 г. и 2022 г са изготвени в съответствие с изискванията на МСС, издание на Комитета за международни счетоводни стандарти и приети за приложение от Европейския съюз. Междинните отчети към 30.09.2022 г. и 30.09.2023 г. са изготвени съгласно разпоредбите на Наредба № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и гаранционния фонд.

Одитиран отчет на финансовото състояние за годината, приключваща на 31 декември 2021.

Активи	31 декември 2021 хил. лв.	31 декември 2020 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	3 487	5 376
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	12 666	12 238
Инвестиционни имоти	29 677	29 555
Материални запаси	986	1 486
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	147 306	141 300
Вземания по застрахователни договори	49 732	45 616
Презастрахователни активи	69 054	80 379
Търговски и други вземания	17 661	21 981
Вземания от свързани лица	53 678	56 305

Пари и парични еквиваленти	14 211	10 942
Общо активи	398 458	405178
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	54 056	54 056
Неразпределена печалба	12 324	4 663
Общо собствен капитал	99 399	91 738
Пасиви		
Застрахователни резерви	237 016	258 376
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори		
Задължения по лизингови договори	2 996	972
Търговски и други задължения	8 164	8 617
Задължения към свързани лица	20 889	20 771
Пенсионни задължения към персонала	3 022	2 696
Отсрочени данъчни пасиви	756	968
Общо пасиви	299 059	313 440
Общо собствен капитал и пасиви	398 458	405 178

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември 2021

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	217 254	205 306
Отстъпени премии на презастрахователи Приход, нетно	(86 077) 131 177	(88 163) 117143
Застрахователни суми и обезщетения Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	(93 191)	-95425
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	26 670 (66 621)	38 027 (57 398)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	21 360	4 556
Други застрахователни и презастрахователни разходи,		

нетно	(14 753)	(14 436)
Печалба от оперативна дейност	71 263	49 865
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	122	28
Административни разходи	(36 884)	(18 784)
Разходи за персонала	(18 659)	(19 249)
Други разходи, нетно	-401	(5 796)
(Загуба)/печалба от финансови активи, нетно	(7 857)	612
Финансови приходи, нетно	1 048	753
Печалба преди данъци	8 632	7 429
Разходи за данъци върху дохода	-971	-871
Печалба за годината	7 661	6 558
Общо всеобхватен доход за годината	7 661	6 558

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Одитиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември 2021

	2021	2020
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност	177 823	171 813
Постъпления по застрахователни договори	4102	8 762
Постъпления по презастрахователни договори	(114 096)	(120 731)
Плащания по застрахователни договори	(19 538)	-15415
Плащания към доставчици	(18 618)	(20 279)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(7 367)	(8 438)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 052)	(4 082)
Платен данък върху дохода	-954	-804
Плащания за други данъци и ведомства Други парични потоци от оперативна дейност,	(2 646)	(2 713)
нетно	3 629	1 640
Нетен паричен поток от оперативна дейност	19 283	9 753
Инвестиционна дейност	-46	-273
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		

Придобиване на нематериални активи	Придобити	-186	•
финансови активи по справедлива стойност		(48 534)	(3 764)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност		49 337	5 784
Плащания по предоставени заеми		(14 583)	(5 140)
Постъпления от предоставени заеми		758	7 009
Получени лихви		298	440
Получени дивиденди		38	3
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(12 918)	4 059
Финансова дейност		(1 095)	(8 030)
Плащания по получени заеми			
Платени лихви по получени заеми		-937	-752
Плащания по лизингови договори		(1 061)	(1 040)
Други плащания		-3	-8
Нетен паричен поток от финансова дейност		(3 096)	(9 830)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		3 269	3 982
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		10 942	6 960
Пари и парични еквиваленти в края на годината	√~ь	14 211	10 942

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

Активи	31 декември 2022 хил. лв.	31 декември 2021 хил. лв.
Активи		
Нематериални активи	567	3 487
Имоти, машини, съоръжения и активи с право на ползване	11 858	12 666
Инвестиционни имоти	29 968	29 677
Материални запаси	997	986

Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата и загубата	150 845	147 306
Вземания по застрахователни договори	58 713	49 732
Презастрахователни активи	73 905	69 054
Търговски и други вземания	22 659	17 661
Вземания от свързани лица	59 845	53 678
Пари и парични еквиваленти	14 961	14 211
Общо активи	424 318	398 458
Собствен капитал и пасиви		
Собствен капитал		
Акционерен капитал	33 019	33 019
Други резерви	66 380	54 056
Неразпределена печалба	8 382	12 324
Общо собствен капитал	107 781	99 399
Пасиви		
Застрахователни резерви	253 102	237 016
Задължения по застрахователни и презастрахователни договори	31 669	26 216
Задължения по лизингови договори	2 351	2 996
Търговски и други задължения	4 647	8 164
Задължения към свързани лица	21 018	20 889
Пенсионни задължения към персонала	3 057	3 022
Отсрочени данъчни пасиви	693	756
Общо пасиви	316 537	299 059
Общо собствен капитал и пасиви	424 318	398 458

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Премиен приход	234 584	217 254
Отстъпени премии на презастрахователи Премиен приход, нетно	(72 161) 162 423	(86 077) 131 177
Застрахователни суми и обезщетения Приходи от получени суми и обезщетения от презастрахователи	(96 097)	(93 191)
Застрахователни суми и обезщетения, нетно	26 382 (69 715)	26 670 (66 621)
Промяна в застрахователни резерви, нетно	(16 087)	21 360
Други застрахователни и презастрахователни разходи, нетно	(17 619)	(14 753)
Печалба от оперативна дейност	59 002	71 263
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	291	122
Оперативни разходи	(32 838)	(37 187)
Разходи за персонала	(19 129)	(18 659)
Други приходи/(разходи), нетно	75	(98)
Печалба/(загуба) от финансови активи, нетно	473	(7 857)
Други финансови приходи, нетно	1 416	1 048
Печалба преди данъци	9 290	8 632
Разходи за данъци върху дохода	-908	-971
Печалба за годината	8 382	7 661
Общо всеобхватен доход за годината	8 382	7 661

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

ОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК за годината, приключваща на 31.12.2022 г.

	2022	2021
	хил. лв.	хил. лв.
Оперативна дейност		
Постъпления по застрахователни договори	197 776	192 636

Постъпления по презастрахователни договори	6 664	4102
Плащания по застрахователни договори	(119 588)	(114 096)
Плащания по презастрахователни договори	(20 627)	(19 538)
Плащания към доставчици	(11 671)	(18 618)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(18 533)	(16 050)
Плащания за данък върху застрахователните премии	(3 371)	(3 052)
Платен данък върху дохода	(1 612)	(954)
Плащания за други данъци и ведомства	(3 190)	(2 646)
Други парични потоци от оперативна дейност, нетно	1 246	(2 501)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	19 283
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	(332)	(46)
Придобиване на нематериални активи	-	(186)
Придобити финансови активи по справедлива стойност	(29 187)	(48 534)
Продажба на финансови активи по справедлива стойност	24 659	49 337
Плащания по предоставени заеми	(21 827)	(14 583)
Постъпления от предоставени заеми	1 230	758
Получени лихви	706	298
Получени дивиденди	322	38
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(12 918)
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	(1095)
Платени лихви по получени заеми	(791)	(937)
Плащания по лизингови договори	(848)	(1 061)
Други плащания	(186)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 096)

Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	840	3 269
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	14 211	10 942
Очаквани кредитни загуби на пари и парични еквиваленти	(90)	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	14 961	14 211

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 30.09.2023 г.

	30.09.2023 г. (ХИЛ. ЛВ.)	31.12.2022 г. (ХИЛ. ЛВ.)
НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ, в т.ч.	672	567
Програмни продукти	636	531
Репутация	0	0
Други	36	36
МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	11502	11 858
Недвижима собственост (притежавани за собствено ползване)	10292	11 388
Други материални активи	1210	470
ИНВЕСТИЦИИ	209835	188 916
Недвижима собственост (различна от тази за собствено ползване)	29968	29 968
Дялово участие в свързани предприятия, включително участия	0	0
Срочни депозити в кредитни институции	23794	8 102
Акции, в т.ч.	53163	52 886
Акции по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0	0
Акции по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	53163	52 886
Облигации, в т.ч.	29938	28 980
Държавни облигации, в т.ч.	29938	28 980
Държавни облигации по амортизируема стойност	0	0
Държавни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0	0
Държавни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	29938	28 980
Корпоративни облигации, в т.ч.	0	0
Корпоративни облигации по амортизируема стойност	0	0
Корпоративни облигации по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0	0
Корпоративни облигации по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	0	0
Колективни инвестиционни схеми	72972	68 980
Други финансови активи, в т.ч.	0	0
Финансови активи оценени по амортизируема стойност	0	0
Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход	0	0
Финансови активи по справедлива стойност през отчет за приходи и разходи	0	0
Деривати	0	0
ИНВЕСТИЦИИ В ПОЛЗА НА ПОЛИЦИ ПО ЗАСТРАХОВКА "ЖИВОТ", СВЪРЗАНА С ИНВЕСТИЦИОНЕН ФОНД	0	
ЗАЕМИ И ИПОТЕКИ	67791	70 559
АКТИВИ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	686	335
Застрахователни договори - Остатъчно покритие	0	0
Застрахователни договори - Възникнали щети	0	0
Други части на застрахователни договори	686	335
АКТИВИ ОТ ДЪРЖАНИ ПРЕЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ДОГОВОРИ	53338	63 512
Активи за остатъчно покритие по презастрахователни договори	349	376

Активи за възникнали щети по презастрахователни договори	52989	63 136
Други части на презастрахователни договори	0	0
ВЗЕМАНИЯ	13968	11 386
Вземания (търговски, различни от застраховки)	13968	11 386
Други вземания	0	0
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	7587	6 860
Парични наличности по банкови сметки	948	387
Парични наличности по каса	6639	6 473
Парични еквиваленти	0	0
ДРУГИ АКТИВИ, КОИТО НЕ СА ПОСОЧЕНИ ДРУГАДЕ	1346	1 160
Вземания от данъци	291	163
Активи по отсрочни данъци	0	0
Нематериални активи или групи определени като държани за търгуване	0	0
Други активи	1055	997
КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ	112454	102 034
Записан акционерен капитал или еквивалентни фондове в т.ч.	33019	33 019
собствени акции, изкупени (-)	0	0
Премии от емисии	0	0
Преоценъчен резерв	0	0
Резерви	69003	66 381
Резерв по преоценки по справедлива стойност на финансови активи	0	0
Застрахователен финансов резерв	0	0
Неразпределена печалба	0	0
Непокрита загуба (-)	0	0
Печалба или загуба за финансовата година (+/-)	10432	2 634
ПОДЧИНЕНИ ПАСИВИ	20000	20 000
ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ ПАСИВИ	223625	221 747
Пасиви по издадени застрахователни договори	218159	211 302
Пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	69917	66 442
Пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	0	0
Пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	0	0
Пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	0	0
Пасив за възникнали щети - парични потоци	141080	138 536
Пасив за възникнали щети - корекция за риск	7054	6 234
Други застрахователни пасиви	108	90
Пасиви по държани презастрахователни договори	5466	10 445
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - подход на разпределение на премиите	5466	10 445
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - настояща стойност на бъдещи парични потоци	0	0
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - марж за договорно обслужване	0	0
Презастрахователен пасив за остатъчно покритие - корекция за риск	0	0
Презастрахователен пасив за възникнали щети - парични потоци	0	0
Презастрахователен пасив за възникнали щети - корекция за риск	0	0
Други презастрахователни задължения	0	0
ФИНАНСОВИ ПАСИВИ	1929	1 859
Облигационни заеми	1929	1 859
Конвертируеми заеми	0	0
Други облигационни заеми	1929	1 859
Деривати	0	0
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	7400	8 432
Задължения (търговски, различни от застраховки)	3447	4 600
Други задължения	3953	3 832
задължения към персонала	2706	2 601
задължения към бюджета	817	775
задължения към социалното осигуряване	430	456
ДРУГИ ПАСИВИ	1317	1 081
Данъчни задължения	1264	1 027
Отложени данъчни пасиви	53	54

Други пасиви

0

0

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБИТЕ ИЗАГУБИТЕ към 30.09.2023 г.

	30.09.2023 г. (хил. лв.)
РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ОБЩОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
Застрахователен приход от застрахователни договори	182206
Застрахователен приход - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	181306
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане)	181275
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премиите (Активно презастраховане)	31
Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Очаквани парични потоци	0
Очаквани щети	0
Възстановени аквизиционни парични потоци	0
Очаквани административни разходи	0
Освобождаване на корекция за риск	0
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0
Инвестиционна част - корекция	0
Друг застрахователен приход	900
Разходи по застрахователни услуги	146878
Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премиите (Пряко застраховане и активно презастраховане)	146878
Брутни възникнали щети	71197
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	3033
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите	2544
Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	820
Аквизиционни разходи	43458
Административни разходи	25098
Загуби по обременителни договори	0
Други разходи по застрахователни договори	728
Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Брутни възникнали щети	0
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0
Аквизиционни разходи	0
Административни разходи	0
Загуби по обременителни договори	0
Други разходи по застрахователни договори	0
Резултат от застрахователни услуги (брутен)	35328
Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	-23004
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	41005
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	41005
Отстъпени премии на презастраховател	45958
Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	-4953
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0
Очаквани парични потоци - отстъпени	0
Очаквани щети - отстъпени	0
Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени	0
Очаквани административни разходи - отстъпени	0

Освобождаване на корекция за риск - отстъпена	0
Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0
Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	0
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	18001
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премията	0
Възстановни щети	0
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премията - отстъпени	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	18001
Възстановни щети	28148
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени	-9694
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени	-455
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	2
Аквизиционни разходи - отстъпени	0
Административни разходи - отстъпени	0
Загуби от обременителни договори - отстъпени	0
Други разходи за застрахователни услуги - отстъпени	0
Резултат от застрахователни услуги (нетен) от общозастрахователна дейност	12324
РЕЗУЛТАТ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНИ УСЛУГИ ОТ ЖИВОТОЗАСТРАХОВАТЕЛНА ДЕЙНОСТ	
Застрахователен приход от застрахователни договори	0
Застрахователен приход - подход на разпределение на премията (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премията (Пряко застраховане)	0
Застрахователен приход от застрахователни договори - подход на разпределение на премията (Активно презастраховане)	0
Застрахователен приход - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Очаквани парични потоци	0
Очаквани щети	0
Възстановени аквизиционни парични потоци	0
Очаквани административни разходи	0
Освобождаване на корекция за риск	0
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0
Застрахователен приход - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Очаквани парични потоци	0
Очаквани щети	0
Възстановени аквизиционни парични потоци	0
Очаквани административни разходи	0
Освобождаване на корекция за риск	0
Освобождаване на марж на договорно обслужване	0
Инвестиционна част - корекция	0
Друг застрахователен приход	0
	0
Разходи по застрахователни услуги	0
Разходи по застрахователни услуги - подход на разпределение на премията (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Брутни възникнали щети	0
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премията	0
Промяна в пасив за възникнали щети - корекция за риск	0
Аквизиционни разходи	0
Административни разходи	0
Загуби по обременителни договори	0
Други разходи по застрахователни договори	0

Разходи по застрахователни услуги - общ модел (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Брутни възникнали щети	0
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0
Аквизиционни разходи	0
Административни разходи	0
Загуби по обременителни договори	0
Други разходи по застрахователни договори	0
Разходи по застрахователни услуги - подход на вариращите възнаграждения (Пряко застраховане и активно презастраховане)	0
Брутни възникнали щети	0
Разходи за уреждане на претенции по възникнали щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникналите щети	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск	0
Аквизиционни разходи	0
Административни разходи	0
Загуби по обременителни договори	0
Други разходи по застрахователни договори	0
Резултат от застрахователни услуги (брутен)	0
Резултат от застрахователни услуги от закупени презастрахователни договори	0
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	0
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	0
Отстъпени премии на презастраховател	0
Промяна в пасива за остатъчно покритие - отстъпени	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0
Застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0
Очаквани парични потоци - отстъпени	0
Очаквани щети - отстъпени	0
Очаквани аквизиционни разходи - отстъпени	0
Очаквани административни разходи - отстъпени	0
Освобождаване на корекция за риск - отстъпена	0
Освобождаване на марж на договорно обслужване - отстъпена	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПОП	0
Други застрахователни разходи от закупени презастрахователни договори	0
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори	0
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - подход на разпределение на премиите	0
Възстановни щети	0
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0
Промяна в пасив за възникнали щети - подход на разпределение на премиите - отстъпени	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0
Застрахователни приходи от закупени презастрахователни договори - общ модел	0
Възстановни щети	0
Разходи за уреждане на претенции - отстъпени	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна във възникнали щети - отстъпени	0
Промяна в пасив за възникнали щети - промяна в корекция за риск - отстъпени	0
Промяна в риска за неизпълнение на задълженията на презастраховател - ПВЩ	0
Аквизиционни разходи - отстъпени	0
Административни разходи - отстъпени	0
Загуби от обременителни договори - отстъпени	0
Други разходи по застрахователни услуги - отстъпени	0
Резултат от застрахователни услуги (нетен) от животозастрахователна дейност	0
НЕТЕХНИЧЕСКИ РЕЗУЛТАТ	-1892
Финансов резултат	5488

Възвръщаемост от инвестиции	5704
Приходи от лихви	836
Нетни реализирани приходи/разходи от финансови инвестиции по амортизуема стойност	0
Очаквана нетна кредитна загуба	0
Нетни приходи от финансови инструменти оценени по справедлива стойност	4707
Нетни приходи от инвестиционно недвижимо имущество	408
Нетни приходи от свързани предприятия, включително участия	0
Други приходи и разходи	-247
Застрахователни финансови разходи	-216
Нетни финансови разходи от застрахователни договори	-216
Нетни финансови приходи от закупени презастрахователни договори	0
Приходи от услуги за управление на активи	0
Други приходи	68
Други оперативни разходи	-7448
Печалба или загуба за финансовата година преди данък върху дохода	10432
Корпоративен данък	0
Текущ корпоративен данък	0
Отложени данъци	0
Печалба или загуба за отчетния период	10432

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2021/2036 на Комисията от 19 ноември 2021 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, във връзка с Международен стандарт за финансово отчитане 17 и с РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2022/1491 на Комисията от 8 септември 2022 година за изменение на Регламент (ЕО) № 1126/2008 по отношение на Международен стандарт за финансово отчитане 17, в българското законодателство бе въведен новият Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 17 Застрахователни договори (IFRS 17). IFRS 17 осигурява цялостен подход за счетоводно отчитане на застрахователните договори. Целта на IFRS 17 е да се гарантира, че във финансовите си отчети дружествата предоставят необходимата информация, която достоверно отразява застрахователните договори. Тази информация служи на ползвателите на финансовите отчети като стабилна основа за оценяването на ефекта, който застрахователните договори имат върху финансовото състояние, финансовите резултати от дейността и паричните потоци на дружеството. IFRS 17 се прилага за застрахователните договори, презастрахователните договори, както и инвестиционните договори с допълнителен негарантиран доход.

С ДВ № 101/2022, бяха направени промени в НАРЕДБА № 53 от 23.12.2016 г. за изискванията към отчетността, оценката на активите и пасивите и образуването на техническите резерви на застрахователите, презастрахователите и Гаранционния фонд, като от наредбата отпадна редица изисквания относно позициите на отчета за печалбите и загубите, респективно отпадна и ползвания от застрахователите до този момент образец на Отчета за печалбите и загубите. По тази причина отчетът за печалбите и загубите за второ тримесечие на 2022 г. е даден за сравнение в отделна таблица.

НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД към 30.09.2022 г.

		30.09.2022 г. (ХИЛ.ЛВ.)	30.09.2021 г. (ХИЛ.ЛВ.)
I.	Технически отчет - общо застраховане		
1.	Спечелени премии, нетни от презастраховане:		
(a)	брутни начислени (записани) премии	172 934	164 138

	в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през отчетния период (приспаднати от brutните начислени премии)	-2 544	-2 486
(б)	отстъпени премии на презастрахователи	-53 434	-64 529
(в)	промяна в brutния размер на пренос-премийния резерв (+/-)	-7 877	-7 091
	в т.ч. допълнителна сума за неизтекли рискове		2
(г)	промяна в дела на презастрахователите в пренос-премийния резерв (+/-)	17	-179
	Общо за 1	111 640	92 339
2.	Разпределен приход от инвестиции, пренесен от нетехническия отчет (позиция III 6)		
3.	Друг технически приход, нетен от презастраховане	207	494
4.	Възникнали претенции, нетни от презастраховане:		
(а)	изплатени претенции, нетни от презастраховане		
(аа)	brutна сума	-63 532	-63 031
(аб)	дял на презастрахователите	19 793	29 030
	Общо за "а"	-43 739	-34 001
(б)	промяна в brutната сума на резерва за предстоящи плащания	527	9 211
(в)	промяна в дела на презастрахователите в резерва за предстоящи плащания	-267	-4 124
	Общо за 4	-43 479	-28 914
5.	Промени в други технически резерви, нетни от презастраховане, които не са показани в други позиции		
(а)	промяна в brutната сума на други застрахователни резерви (+/-)	-578	175
(б)	промяна в дела на презастрахователите в други застрахователни резерви (+/-)	396	-27
	Общо за 5	-182	148
6.	Бонуси, отстъпки и участие в положителния финансов резултат, нетни от презастраховане	-116	-57
7.	Нетни оперативни разходи		
(а)	аквизиционни разходи	-38 001	-36 314
(б)	промяна в отсрочените аквизиционни разходи (+/-)		
(в)	административни разходи	-23 871	-24 480
(г)	презастрахователни комисиони и участие в печалбата	17 189	16 521
	Общо за 7	-44 683	-44 273
8.	Други технически разходи, нетни от презастраховане	-5 654	-3 284
	в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през предходни отчетни периоди	-3 417	-2 114
9.	Промяна в запасния фонд (+/-)		
10.	Междинен сбор - салдо на техническия отчет по общо застраховане	17 733	16 453
II.	Технически отчет - животозастраховане		
1.	Спечелени премии, нетни от презастраховане:		
(а)	brutни начислени (записани) премии		
	в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през отчетния период (приспаднати от brutните начислени премии)		
(б)	отстъпени премии на презастрахователи		
(в)	промяна в brutния размер на пренос-премийния резерв (+/-)		

(г)	промяна в дела на презастрахователите в пренос-премийния резерв (+/-)		
	Общо за 1	0	0
2.	Приход от инвестиции		
(а)	приход от дялови участия, в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
(б)	приход от други инвестиции, в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
(ба)	приход от земя и сгради		
(бб)	приход от други инвестиции		
	Общо за б	0	0
(в)	положителни разлики от преценка на стойността на инвестициите		
(г)	печалби от реализацията на инвестиции		
	Общо за 2	0	0
3.	Друг технически приход, нетен от презастраховане		
4.	Възникнали притенции, нетни от презастраховане		
(а)	изплатени суми и обезщетения		
(аа)	брутна сума		
(аб)	дял на презастрахователите		
	Общо за "а"	0	0
(б)	промяна в резерва за предстоящи плащания		
(ба)	брутна сума		
(бб)	дял на презастрахователите		
	Общо за б	0	0
	Общо за 4	0	0
5.	Промяна в други технически резерви, нетна от презастраховане, която не е отразена в други позиции		
(а)	математически резерв, нетен от презастраховане		
(аа)	брутна сума		
(аб)	дял на презастрахователите		
	Общо за "а"	0	0
(б)	други застрахователни резерви, нетни от презастраховане		
	Общо за 5	0	0
6.	Бонуси, отстъпки и участие в положителния финансов резултат, нетни от презастраховане		
7.	Нетни оперативни разходи:		
(а)	аквизиционни разходи		
(б)	промяна в отсрочените аквизиционни разходи (+/-)		
(в)	административни разходи		
(г)	презастрахователни комисиони и участие в печалбите		
	Общо за 7	0	0
8.	Разходи по инвестиции:		
(а)	разходи по управление на инвестициите, включително лихви		
(б)	отрицателни разлики от преценка на стойността на инвестициите		
(в)	загуби от реализация на инвестиции		
	Общо за 8	0	0
9.	Други технически разходи, нетни от презастраховане		
	в т.ч. върнати премии и отписани вземания по предсрочно прекратени договори, сключени през предходни отчетни периоди		

10.	Разпределен приход от инвестиции, пренесен в нетехническият отчет (позиция III 4)		
10а.	Прехвърляне към или от Фонда за бъдещо разпределение		
11.	Междинен сбор - салдо на техническия отчет по животозастраховане	0	0
III.	НЕТЕХНИЧЕСКИ ОТЧЕТ		
1.	Салдо по техническия отчет - общо застраховане (позиция I 10)	17 733	16 453
2.	Салдо по техническия отчет - животозастраховане (позиция II 11)	0	0
3.	Приходи от инвестиции		
(а)	приход от дялови участия, в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
(б)	приход от други инвестиции, в т.ч. приход от дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия		
(ба)	приход от земя и сгради	286	288
(бб)	приход от други инвестиции		
	Общо за б	286	288
(в)	положителни разлики от преценка на стойността на инвестициите	13 199	8 458
(г)	печалби от реализацията на инвестиции		
	Общо за 3	13 485	8 746
4.	Разпределен приход от инвестиции, пренесен от техническия отчет по животозастраховане (позиция II 10)		
5.	Разходи по инвестиции:		
(а)	разходи по управление на инвестициите		
(б)	отрицателни разлики от преценка на стойността на инвестициите	-10 093	-4 295
(в)	загуби от реализацията на инвестиции		
	Общо за 5	-10 093	-4 295
6.	Разпределен приход от инвестиции, пренесен в техническия отчет по общо застраховане (позиция I 2)		
7.	Друг приход	1 149	831
8.	Други разходи, включително преценки на стойности	-8 401	-10 698
9.	Печалба или загуба от присъщи дейности	13 873	11 037
10.	Извънредни приходи		
11.	Извънредни разходи		
12.	Извънредна печалба или загуба	0	0
13.	Корпоративен данък		
14.	Други данъци		
15.	Печалба или загуба за финансовата година	13 873	11 037

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

НЕОДИТИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК КЪМ 30.09.2023 г.

	30.09.2023 г. /хил. лв./	30.09.2022 г. /хил. лв./
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Получени премии по застрахователни договори	166 302	144 402
Получени премии по презастрахователни договори	0	0
Платени премии за държани презастрахователни договори	-45 479	-15 050
Парични потоци за придобиване на застрахователни договори (аквизиционни парични потоци)	-22 536	-19 510

Платени претенции по застрахователни договори	-73 463	-64 313
Платени претенции по презастрахователни договори	0	0
Други платени разходи по застрахователни услуги във връзка с издадени полици	0	0
Възстановявания от презастрахователя	28 148	2 604
Плащания и осигуровки, свързани с персонала	-14 682	-13 201
Платен данък върху печалбата	-128	-1 062
Плащания за други данъци и ведомства	-5 506	-4 995
Други парични потоци от оперативна дейност	-12 912	-14 048
<i>Нетни парични потоци от оперативна дейност</i>	19 744	14 827
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Плащания за придобиване на дълготрайни активи	-6	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
Постъпления от продажба на акции	846	0
Постъпления от продажба на правителствени ценни книжа	0	0
Постъпления от продажба на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	0	0
Постъпления от продажба на дялове в инвестиционни фондове	3 350	0
Покупка на акции	0	0
Покупка на правителствени ценни книжа	0	0
Покупка на други ценни книжа с фиксиран доход	0	0
Покупка на инвестиционни имоти	0	0
Покупка на дялове в инвестиционни фондове	-4 142	-621
Получени наеми от инвестиционни имоти	217	210
Получени лихви	465	653
Получени дивиденди	430	0
Други парични потоци от инвестиционна дейност	-123	-83
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>	1 037	159
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	0	0
Постъпления от обратно изкупени ценни книжа	0	0
Плащания, свързани с предоставени заеми	-3 625	-15 380
Получени лихви, свързани с предоставени заеми	0	11
Плащания, свързани с получени заеми	62	73
Платени лихви, свързани с получени заеми	-416	-609
Плащания на главница по лизинг	0	-82
Плащане на лихва по лизинг	0	0
Дивиденди, изплатени на акционерите	0	0
Други парични потоци от финансова дейност	-382	-397
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност</i>	-4 361	-16 384
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИТЕ И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ ПРЕЗ ПЕРИОДА		
	16 420	-1 398
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА		
	14 961	14 211
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА		
	31 381	12 813

Източник: ЗАД „Армеец“ АД

Няма значителна промяна във финансовото състояние на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, която да е настъпила след датата на последният публикуван финансов отчет – неаудитиран финансов отчет към 30.06.2023 г.

Одиторските доклади за годишните финансови отчети на Гаранта не съдържат резерви, изменения на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

Няма друга информация в т. 19.3. от този Проспект, която да е била одитирана.

Няма финансова информация за Гаранта, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на Гаранта.

Дружеството е вписано на 10.05.2008 г. в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК: 121076907. Предметът на дейност на дружеството е: ЗАСТРАХОВАНЕ И ПРЕЗАСТРАХОВАНЕ.ЗАСТРАХОВАНЕ НА ЛИЦА СРЕЩУ СЪБИТИЯ ПРИ ЗЛОПОЛУКА, СВЪРЗАНИ С ЖИВОТА, ЗДРАВЕТО И ТЕЛЕСНАТА ИМ ЦЯЛОСТ И НА ПРАВА И ОТГОВОРНОСТИ, ОЦЕНИМИ В ПАРИ, УПРАВЛЕНИЕ НА НАБРАНИТЕ ОТ ЗАСТРАХОВАНЕТО СРЕДСТВА, ВИДОВЕТЕ ЗАСТРАХОВКИ НА ДРУЖЕСТВОТО СА: ЗАСТРАХОВКА ЗЛОПОЛУКА, ЗАСТРАХОВКА НА СУХОПЪТНИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА БЕЗ РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА, ЗАСТРАХОВКА НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ТОВАРИ ПО ВРЕМЕ НА ПРЕВОЗ, ЗАСТРАХОВКА ПОЖАР И ПРИРОДНИ БЕДСТВИЯ, ЗАСТРАХОВКА ЩЕТИ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАСТРАХОВКА ГРАБЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА МПС, ЗАСТРАХОВКА ОБЩА ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ, ЗАСТРАХОВКА "ПОМОЩ ПРИ ПЪТУВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ", СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ЛЕТАТЕЛНИ АПАРАТИ. ЗАСТРАХОВКА НА КРЕДИТИ,ЗАСТРАХОВКА "ЗАБОЛЯВАНЕ", ЗАСТРАХОВКА "ГРАЖДАНСКА ОТГОВОРНОСТ",СВЪРЗАНА С ПРИТЕЖАВАНЕТО И ПОЛЗВАНЕТО НА ПЛАВАТЕЛНИ СЪДОВЕ, ЗАСТРАХОВКА НА ГАРАНЦИИ, ЗАСТРАХОВКА НА РАЗНИ ФИНАНСОВИ ЗАГУБИ,ЗАСТРАХОВКА НА ПРАВНИ РАЗНОСКИ/ПРАВНА ЗАЩИТА, ЗАСТРАХОВКА "РЕЛСОВИ ПРЕВОЗНИ СРЕДСТВА". Предметът на дейност е посочен в чл. 7 от Устава на дружеството. В Уставът на дружеството няма изрично посочени цели на дружеството. Уставът на дружеството е обявен в търговския регистър на 26.09.2022 г. с вписване № 20220926145032.

19.4. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Към датата на изготвяне на Проспекта и за двете години предхождащи изготвянето на настоящия документ, не е известно съществуването на договори със съществено значение, сключени извън процеса на обичайната дейност на Гаранта и групата, част от която е ЗАД „Армеец“ АД, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за възможността на Гаранта да посрещне задълженията си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

19.5. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ


По време на периода на валидност на настоящия Проспект, инвеститорите могат да се запознаят със Застрахователната полица и всички документи, свързани със застраховката, с годишните одитирани финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 и за 2022 г., както и с Договора с довереника на облигационерите, на следния адрес: Град София 1000, ул. „Княз А.Батемберг“ № 1, както и на интернет страницата на Дружеството (<https://www.besaturad.com>). Проспектът и Договорът с довереника на облигационерите могат да бъдат намерени и на страницата на „Юг Маркет“ ЕАД (<https://ugmarket.com/>).

Документи за Гаранта могат да бъдат намерени на следните интернет страници:

- Уставът на Гаранта е наличен на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Докладите на независимия одитор на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и 2022 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Годишните финансови отчети на ЗАД „Армеец“ АД за 2021 г. и за 2022 г. са налични на страницата на ТРРЮЛНЦ при Агенцията по вписванията с електронен адрес www.brra.bg;
- Годишните и междинните финансови отчети на Гаранта могат да бъдат открити по неговата партида на електронната страница на Комисията за финансов надзор <https://eis.fsc.bg/public-register/506/detailed-view/2993/> ."


ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ИЗГОТВИЛИ ПРОСПЕКТА


Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор и представляващ на

ИП „Юг Маркет“ ЕАД


Любомир Йорданов Ламбрев


Инвестиционен консултант

ДЕКЛАРАЦИЯ

Долуподписаните:

Марио Румянов Кирилов – в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ “БЕСАТУР” АД**Теодора Георгиева Якимова-Дренска** – в качеството си на изпълнителен директор и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Валентина Динева Тончева** – в качеството си на прокуррист и представляващ ИП „Юг Маркет“ ЕАД**Константин Стойчев Велев** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД**Миролюб Панчев Иванов** - в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава Шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

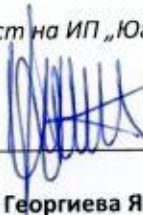
За “БЕСАТУР” АД:**Марио Румянов Кирилов,**

Изпълнителен директор

на “БЕСАТУР” АД

За ИП „ЮГ МАРКЕТ“ ЕАД:
Валентина Динева Тончева

Прокурист на ИП „Юг Маркет“ ЕАД



Теодора Георгиева Якимова-Дренска

Изпълнителен директор

на ИП „Юг Маркет“ ЕАД

За "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД:



Константин Стойчев Велев-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД



Миролюб Панчев Иванов-Изпълнителен директор

На ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

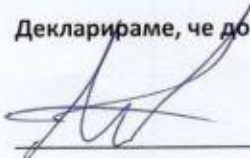
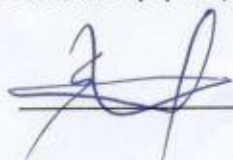

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК

Долуподписаните:

Марио Румянов Кирилов - Изпълнителен директор на "БЕСАТУР" АД;**БИЗНЕС ЦЕНТЪР ЗАГОРА ЕООД**, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление: гр. Севлиево, ул. Стефан Пешев № 87 представлявано от **Евгени Христов Енчев** - Член на Съвета на директорите на "БЕСАТУР" АД;**Нина Йорданова Янинска** - Член на Съвета на директорите на "БЕСАТУР" АД;**"Сателит X" АД**, ЕИК 203731642, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Сердика, бл. 20, вх. 1, ет. 13 представлявано от председателя на Съвета на директорите **Станислав Петров Арсов** – Съставител на финансовите отчети на "БЕСАТУР" АД;**Анатолий Иванов Илчовски** - Регистриран одитор отговорен за одита за 2021 г. и 2022 г.;**Константин Стойчев Велев** - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД**Миролуб Панчев Иванов** - Изпълнителен директор и представляващ "ЗАСТРАХОВАТЕЛНО АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО АРМЕЕЦ" АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта информация е пълна и вярна.


_____**Марио Румянов Кирилов**
_____**Евгени Христов Енчев**
_____**Нина Йорданова Янинска**
_____**Станислав Петров Арсов**
_____**Анатолий Иванов Илчовски**
_____**Константин Стойчев Велев**
_____**Миролуб Панчев Иванов**