

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА **„БЕСАТУР” АД**

Към 31 декември 2025 г.

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

Настоящият консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025 г. за дейността на „БЕСАТУР” АД, представя анализ на финансовия отчет и съдържа информация за събития, настъпили пред съответния период и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет. Настоящият доклад показва съпътстващите рискове и несигурности пред, които е поставен емитента през останалото тримесечие на финансовата година.

I. Обща информация за Дружеството

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

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

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

Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите.

Състои се от трима членове както следва:

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

Дружеството се представлява от Евгени Христов Енчев.

Към 31.12.2025 г. Дружеството структурира финансова група, състояща се от следните дружества:

	31.12.2025 г.	Дата на придобиване
Дъщерно дружество	Участие %	ване на контрола
К1 Индустриален парк ЕООД	100	27.09.2023г.
РС Сити Спорт ООД	71,7	4.7.2023г.

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

К1 Индустриален парк ЕООД – еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено на 18.12.2018 г. с основен предмет на дейност – вътрешна и външнотърговска дейност, транспортна дейност, комисионна дейност, представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, дистрибуторска дейност, маркетинг и мениджмънт, покупко-продажба на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Пазарджик; „Константин Величков” /х-л „Елбрус”, Мецанин, офис № 3/ 1

РС Сити Спорт ООД – дружество с ограничена отговорност, създадено на 04.10.2018 г. с основен предмет на дейност – Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. София; Район р-н Искър; Квартал Дружба-2; Бл. 285; Вход Б; Ет. 0, офис 1.1

Дъщерни дружества на К1 Индустриален парк,, ЕООД

Форуком фонд имоти АДСИЦ – Акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено на 23.04.2008 г. с основен предмет на дейност – Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем, лизинг, аренда или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност Седалището и адресът на управление на дружеството е гр.Севлиево, Адрес: ул. "Стефан Пешев" №87

Топликос Пропърти ЕООД – еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено на 28.11.2022 г. с основен предмет на дейност – Придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Седалището и адресът на управление на дружеството е гр. Севлиево; ул. "Стефан Пешев" 87

II. Важни събития за „БЕСАТУР” АД, настъпили през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.:

- На 30.01.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за четвъртото тримесечие на 2024 г.
- На 27.02.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за четвъртото тримесечие на 2024 г.
- На 28.03.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен индивидуален финансов отчет за 2024 г.
- На 15.04.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за първото тримесечие на 2025 г.
- На 30.04.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен консолидиран финансов отчет за 2024 г.
- На 20.05.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана за Общо събрание на акционерите вписана в Търговския регистър – 20250519110605.
- На 28.05.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за първото тримесечие на 2025 г.
- На 25.06.2025 г. бе проведено Общо събрание на акционерите на Дружеството.
- На 29.07.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за второто тримесечие на 2025 г.
- На 27.08.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за третото тримесечие на 2025 г.
- На 27.08.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за второто тримесечие на 2025 г.
- На 29.10.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните отчети за третото тримесечие на 2025 г.
- На 28.11.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за третото тримесечие на 2025 г.
- На 28.11.2025 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за третото тримесечие на 2025 г.

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

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на групата, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите. Групата е изложена на различни видове риск по отношение на финансовите си инструменти. Рисковете могат да са такива, които зависят от

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

1. Систематични или „Общи” рискове

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

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

- Политическият риск

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

- Макроикономическият риск

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

2. Несистематични рискове

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

- Пазарният риск

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

- Секторният риск

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

- **Бизнес рискът**

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

- **Финансовият риск**

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

- **Ликвидният риск**

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

- **Валутен риск**

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

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

- **Лихвен риск**

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

- **Кредитен риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като

напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други.

IV. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

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

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

През четвърто тримесечие на 2025 г. няма осъществените сделки с други свързани лица, акционери и ключов управленски персонал.

V. Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие, консолидираният отчет на „БЕСАТУР“ АД има реализирана текуща печалба в размер на 681 хил. лв., която произтича от дейността на Дружеството.

1. Активите

Към 31 декември 2025 г. активите, включени в баланса са в размер на 80 644 хил. лв. Стойността на нетекущите активи е 42 243 хил. лв., а на текущите активи е 38 401 хил. лв.

2. Пасиви

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

Собственият капитал на дружеството към 31.12.2025 г. възлиза на 6 361 хил.лв.

Към 31 декември 2025 г. пасивите, включени в баланса са в размер на 74 283 хил.лв. Стойността на нетекущите пасиви е 62 477 хил.лв., а на текущите пасиви е 11 806 хил.лв.

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

27.02.2026 г.

гр. София

Изпълнителен директор: _____

/Евгени Енчев/