

„БЕСАТУР” АД

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 ЗППЦК и чл. 12 ал. 1, от НАРЕДБА № 2 на КФН от 01.01.2022 г. във връзка с чл. 100о1, ал.7 от ЗППЦК за периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.

Обща информация за Дружеството

„БЕСАТУР” АД е търговско дружество, учредено в Република България и вписано в Търговския регистър с ЕИК 822106430 и седалище град София 1000, ул. „Княз Ал.Батемберг”.

Предметът на дейност на „БЕСАТУР” АД е хотелиерство, ресторантьорство, обмяна на валута, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски, лицензионни сделки, или предоставяне 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 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.

„БЕСАТУР” АД е дъщерно дружество на „Бизнес Център Загора” ЕООД, ЕИК 831719980, със седалище и адрес на управление гр. Севлиево, ул. „Стефан Пешев” 87. 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 изпълнителния директор Евгени Христов Енчев.

Важни събития за „БЕСАТУР” АД, настъпили през периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г.:

- Съгласно Закон за въвеждане на еврото в Република България, считано от 1 януари 2026 г., официалната парична единица и законно платежно средство в Република България е еврото. Фиксираният обменен курс е 1,95583 лева за 1 евро. Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната валута, която ще бъде отчетена перспективно.
- На 29.01.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Консолидиран финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.02.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за четвъртото тримесечие на 2025 г.
- На 27.03.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран Годишен индивидуален финансов отчет за 2025 г.

- На 16.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинните финансови отчети за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.04.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността одитиран Годишен консолидиран финансов отчет за 2025 г.
- На 20.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен консолидиран отчет за първото тримесечие на 2026 г.
- На 21.05.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Междинен отчет за облигации за първото тримесечие на 2026 г.
- На 29.06.2026 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Протокол от проведено редовно събрание на акционерите на 29.06.2026 г.
- Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството или за негова дъщерно дружество.
- Не е осъществявано придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на дружеството на голяма стойност по смисъл на чл.114, ал.1, т.13 от ЗППЦК.
- ОСА на дружеството не е взимало решение за увеличаване или намаляване на акционерния капитал.

Важни събития, настъпили в Дружеството, след края на отчетния период

Няма важни събития настъпили след края на отчетния период.

Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „БЕСАТУР” АД

Управление на риска

Управлението на риска е неразделна част от политиката по управление на дружеството, тъй като е свързано с доверието на инвеститорите.

Компанията е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено дружеството 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 краткосрочни и средносрочни парични потоци. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

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.

- **Геополитически рискове и несигурност**

Към датата на изготвяне на финансовия отчети глобалната икономическа среда остава повлияна от повишена несигурност, обусловена от продължаващи геополитически напрежения, включително военния конфликт в Украйна, ескалиращите конфликти в Близкия изток, както и нарастващи търговски ограничения и санкционни режими. Тези обстоятелства оказват съществено влияние върху макроикономическата среда, като водят до повишена волатилност на енергийните и суровинните пазари, колебания в лихвените проценти и валутните курсове, затруднения във веригите на доставки и по ограничен достъп до финансиране в определени региони. В резултат на горепосочените фактори се наблюдава засилена несигурност по отношение на икономическите перспективи. Дружеството не е пряко засегнато от тези геополитически и макроикономически тенденции, но е възможно косвено те да повлияят на цените на имотите и на платежоспособността и планове на клиентите му и неметателите му.

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.

- **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.

- **Валутен риск**

По-голямата част от сделките на дружеството се осъществяват в български лева. Доколкото има чуждестранните трансакции, 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, то 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.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промените в пазарните лихвени проценти и влиянието им върху стойността на даден финансов инструмент. Политиката на „БЕСАТУР“ АД е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Основна несигурност, която вероятно ще повлияе на перспективите на дружеството 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.

Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

Свързаните и/или заинтересовани лица, с които Дружеството е било страна по сделки към 30.06.2026 г. включват собствениците и ключовия управленски персонал са оповестени в Пояснение 26 от Междинния финансов отчет.

Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Вземанията и задълженията на Дружеството към 30.06.2026 г. са оповестени в Пояснения 17, 18, 22, 23, 24 и 25 от Междинния финансов отчет.

Систематизирана финансова информация

Към момента на изготвяне на настоящия доклад за разглежданото тримесечие „БЕСАТУР“ АД има реализирана текуща загуба в размер на 136 хил.евро, която произтича от дейността на Дружеството.

1. Сума на активите

Към датата на изготвяне на доклада сумата на активите на „БЕСАТУР“ АД е 21 096 хил.евро.

- Нетекущи активи

Нетекущите активи на Дружеството към 30.06.2026 г. са в размер на 7 425 хил. евро.

Структурата на нетекущите активи е следната:

- Инвестиционни имоти – 3 361 хил.евро.
- Финансови активи – 3 903 хил.евро.
- **Текущи активи**

Текущите активи на Дружеството към 30.06.2026 г. са в размер на – 13 671 хил. евро.

Структурата на текущите активи е следната:

- Търговски и други вземания – 11 563 хил. евро;
- Финансови активи – 2 054 хил.евро;
- Пари и парични еквиваленти – 54 хил. евро.

2. Собствен капитал

Собствения капитал на Дружеството към 30.06.2026 г. е в размер на 1 747 хил. евро.

Структурата на собствения капитал е следната:

- Основен капитал – 33 хил. евро.;
- Резерви – 252 хил.евро.;
- Натрупана печалба (загуба) в т.ч. – 1 370 хил. евро.

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.

07.2026 г.

гр. София

Изпълнителен директор:.....

/Евгени Енчев/