

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД
за дейността на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД
през четвъртото тримесечие на 2025 г. на консолидирана база
(съгласно чл.100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2025 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД по Протокол № 79/16.10.2025 г. е взето решение за допускане до търговия на Сегмент за облигации на Основния пазар BSE на емисия с ISIN код BG2100008254.

На 24.10.2025 г. в съответствие с условията на емисия облигации на „Туристинвест“ АД, ISIN BG2100008254, борсов код TINB, е извършено първо лихвено плащане в размер на 35,09589101 лв. за една облигация.

През август 2025г. дружеството придобива 50 % от Грийн Хил Парк АД в съответствие със стратегията за развитие на недвижими имоти в сферата на туризма.

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период

През четвърто тримесечие не са сключвани и/или изпълнявани съществени сделки, които водят или може основателно да се предположи, че ще доведат до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на дружеството, от друг финансов показател, както и пазарната цена на издадените акции.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през четвъртото тримесечие на 2025 г.

През четвърто тримесечие не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

По-долу са изброени рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи нормалното осъществяване на дейността на Дружеството и неговата група:

✓ Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата дейност на Емитента зависят от стратегията, избрана от висшия мениджърски екип на компанията. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби. Следва да се има предвид, че мениджърският екип се стреми да управлява риска от стратегически грешки чрез непрекъснат мониторинг на различните етапи при изпълнение на

инвестиционната стратегия и резултатите от нея. Това е от изключителна важност, за да може да се реагира своевременно, ако е необходима промяна на определен етап в плана за стратегическо развитие. Ненавременните или неуместни промени в стратегията също могат да окажат съществен негативен ефект върху дейността на компанията, оперативните резултати и финансовото състояние. Редовното изготвяне на качествени пазарни проучвания ще помогнат за вземане на адекватни и обосновани решения от страна на мениджмънта, така че рискът от ненавременни и неподходящи решения да бъде сведен до минимум.

✓ Рискове свързани с дейността на дъщерните и асоциираните дружества

Възможно е в бъдеще придобитите дъщерни и/или асоциирани дружества да не генерират предвидените печалби и/или да имат необходимост от допълнително финансиране, което дружеството да трябва да осигури. Това може да доведе до понижение на финансовите резултати на Групата като цяло, поради факта, че Емитента ще трябва да извърши преразпределение на разполагаемите си ресурси.

✓ 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

✓ Операционен риск

Операционният риск може да се определи като риск от загуби в резултат на неадекватни или неработещи вътрешни процеси, хора или събития. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения, които биха могли да доведат до загуби за Дружеството, респективно неговите акционери. Поради тази причина, Емитентът е разработил механизми за контрол и управление на операционния риск. Макар че Дружеството има значителен натрупан опит, вземането на грешни мениджърски и инвестиционни решения не може да се отхвърли като вероятност.

✓ Риск, свързан с несигурността по отношение на осигуряване на необходимото финансиране

Този риск произтича от несигурността по отношение на набавянето на необходимите средства за финансиране на инвестициите на Емитента. При невъзможност за осигуряване на нужното финансиране всички планирани инвестиции ще трябва да бъдат отложени във времето, докато се осигурят необходимите средства за финансирането им, което от своя страна би забавило развитието на Емитента и довело до пропуснати ползи. Дружеството може да пропусне реализиране на изгодни сделки, които да бъдат осъществени от

конкуренти. Това би могло да повлияе върху бъдещите перспективи за развитие на Емитента, както и на очакваните резултати от неговата дейност. С цел да се минимизира този риск, ще бъде извършвано стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по осигуряването му, така че да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

✓ Зависимост от ключови служители

Бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните органи и висшия мениджмънт на Емитента и на негови дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Емитента. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Емитента ще зависи, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Емитента да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Понастоящем Емитента не поддържа застраховка “ключов персонал”.

✓ Лихвен риск

Лихвеният риск представлява потенциалният негативен ефект върху печалбата на Дружеството от покачване на пазарните лихвени проценти. Ако Емитентът финансира инвестициите си с привлечен заеман капитал с плаващ лихвен процент, то при покачване на лихвените равнища, дружеството ще генерира повече разходи за лихви. Това ще има неблагоприятен ефект върху печалбата на Емитента. При нужда този риск може да бъде управляван чрез използването на хеджиращи финансови инструменти като лихвен суап.

✓ Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността на Емитента да изплаща навреме, частично или пълно задълженията си по привлечени средства.

От друга, привлечените средства по настоящата облигационна емисия са предоставени, като дългосрочна дългова инвестиция на дъщерно на емитента дружество, платима еднократно през 2030 г. В този смисъл, при осъществяване на своята дейност Емитента е изложен на кредитен риск, който е свързан с риска насрещната страна да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в срок задължението си по връщане на предоставените средства. Този риск до голяма степен е редуциран от обстоятелството, че дружеството на което е предоставен заема е дъщерно за Емитента и съответно неговите действия и операции са ограничени от контрола на Емитента, като дружество-майка.

✓ Контрагентен риск

Съществува риск Дружеството да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Емитента контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

✓ Ликвиден риск

Ликвиден риск за Дружеството представлява невъзможността да покрие в срок задълженията си поради недостиг на парични средства – това създава предпоставка за увреждане на репутацията на Емитента. Поради тази причина, Компанията прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия с цел предотвратяване настъпването на значителни загуби на Дружеството.

✓ Рискове, свързани със сключване на сделки със свързани лица, условията на които са различни от пазарните

Този риск се изразява в сключването на сделки със свързани лица, които се сключват при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за Дружеството, респективно неговите акционери. Мениджърите ще спазват законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – да го разкрият своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако бъде разкрит потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на СД на Дружеството, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и взимането на решение относно дадения казус.

✓ Риск от промяна в акционерната структура

Към момента в Дружеството няма акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира. На ръководството на Дружеството не са известни данни за планирана промяна в акционерната структура. В случай на значителна промяна обаче няма гаранция, че евентуален контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

✓ Регулаторен риск

Дружеството осъществява дейността си в силно регулирана среда, предвид което е възможно вследствие изменение в националното или европейското законодателство, да се увеличат разходите за спазване на определени изисквания или да окаже друг ефект върху дейността на Дружеството. Резки промени в законодателството могат да забавят и/или оскъпят отделни проекти на Дружеството или да откажат Емитента от инвестиционни намерения.

✓ Финансови рискове за Групата

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружествата от Групата.

Валутен риск – Дружествата от Групата не осъществяват сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не са изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове.

Кредитен риск – Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружество от Групата.

Ликвиден риск – Ликвидният риск представлява рискът дружество от Групата да не може да погаси своите задължения. При оценяването и управлението на ликвидния риск дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти и очакваните постъпления от търговски вземания. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване адекватни форми на финансиране.

Лихвен риск – Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

✓ Макроикономическа среда

За втора поредна година продължава да се наблюдава висока инфлация и тенденция за ръст на лихвите. Това от своя страна поставя под висок риск от съществени увеличения на разходите на Дружеството, натиск на трудовия пазар, потрудно намиране на квалифициран персонал, риск относно конкурентноспособността на Дружеството, увеличаване на разходите за заеми, намаляване на способността за финансиране, индиректно повишаването на лихвите може да повлияе върху приходите на Дружеството, тъй като по-високите лихви водят до по-скъпи заеми и намаление на общото потребление, ако не бъде компенсирани с подходящ ръст на доходите.

На този етап не се наблюдават съществени преки негативни ефекти, които да не могат да бъдат контролирани. Ръководството ще продължи да следи внимателно макроикономическите показатели и потенциалните рискове пред Дружеството в тази връзка, като се набелязват текущо мерки за ограничаване на негативни последици върху Дружеството. Ценовият риск е свързан с общото ниво на инфлацията в страната и нивото на конкуренция. Рискът от повишаване на инфлацията води до

обезценяване на направените инвестиции или стойността на спестяванията във времето.

✓ Ефект върху групата от климатичните въпроси

Преходът към климатична неутралност е ключов приоритет за Европейския съвет и Съвета на ЕС. Със стартирането на Европейския зелен пакт през декември 2019 г. беше даден нов тласък на политиката и действията в областта на климата на равнището на ЕС. ЕС работи по преразглеждането на своето законодателство в областта на климата, енергетиката и транспорта в рамките на т.нар. пакет „Подготвени за цел 55“ с оглед привеждане на действащата нормативна уредба в съответствие с целите на ЕС в областта на климата за 2030 г. и 2050 г.

ЕС и всички негови държави членки са подписали и ратифицирали Парижкото споразумение и са силно ангажирани с неговото прилагане. В съответствие с този ангажимент държавите от ЕС се споразумяха да очертаят посоката, която ще превърне ЕС в първите неутрални по отношение на климата икономика и общество до 2050 г. В съответствие с изискванията на Споразумението ЕС представи преди края на 2020 г. своята дългосрочна стратегия за намаляване на емисиите и актуализираните си планове в областта на климата, като се ангажира да намали емисиите на ЕС с най-малко 55% до 2030 г. в сравнение с равнищата от 1990 г.

България има ангажимент към ЕС за намаляване на емисиите, но в тази връзка не се очакват преки и непреки ефекти или възможни въздействия върху дейността на дружеството /вкл. върху сектора, в който то оперира/ от Парижкото споразумение и Европейския закон за климата, вкл. ефекти от Плана за възстановяване и развитие представен от България.

Ръководството счита, че не са налице данни за въздействие върху дейността на дружеството и ефекти върху дейността, вкл. рискове относно забавяне или невъзможност за събиране на вземания от контрагенти.

✓ Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботажи, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Продължава военния конфликт в Украйна, след като Руската Федерация предприе въоръжена инвазия в Украйна на 24.02.2022г. В резултат на инвазията продължават да се наблюдават ефекти в политически, икономически, социален аспект, както в страната, така и в Европа, а и целия свят. В икономически аспект, войната доведе до рязък спад на икономическата активност в Украйна и „икономическо ембарго“ на Русия от страна на западните компании. Хранителните и енергийните суровини поскъпнаха значително, което постави европейската и световната икономика под инфлационен натиск. Трайно покачване на суровините би имало за резултат намаляване на доходите на бизнеса и домакинствата и нарастваща безработица. Руската инвазия в Украйна може да има значителни

социални последици, включително нарушаване на правата на човека и хуманитарни кризи.

Групата няма активи и преки взаимоотношения с контрагенти от засегнатите във военния конфликт страни. Рисковете за дейността на дружеството от военния конфликт в Украйна произтичат от косвени фактори. Войната може да доведе до икономическа нестабилност в Европа и региона. Ускоряване или запазване на инфлацията поради рязкото покачване на цените на суровините може да доведе до загуба на реална покупателна способност на населението в страната.

01.03.2026 г.

Гр. София

Мирослав Георгиев – Изпълнителен директор