

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа

ISIN код	BG2100008254
CFI код	DBFUFR
FISN код	TURISTINVEST AD/7BD 20300424
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона) лева
Валута на облигационния заем	лева
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) лева
Дата на издаване	24.04.2025 г.
Вид на корпоративните облигации	безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени;
Срочност	5 (пет) години
Изплащане на главницата	24.04.2030 г.
Лихва	7.00% проста лихва на годишна база при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода / реален брой дни в годината (Act/Act)
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД (Част III от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение **<номер/дата>**, което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Дата: 24.09.2025

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за облигациите.

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:	
Емитент: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД гр. София р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 878 945 336 office@touristinvest.eu Мирослав Георгиев
Инвестиционен посредник: Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	„АБВ Инвестиции“ ЕООД гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 office@abvinvest.eu Иво Петров

В съответствие с нормативните изисквания, Проспектът ще бъде публикуван и достъпен на електронната страница на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), след евентуалното му одобрение, на интернет страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg) след решението на Съвета на директорите на Борсата за допускане до търговия на регулиран пазар, на интернет страницата на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД (www.touristinvest.eu) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД (www.abvinvest.net).

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в този Проспект. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове – виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)	7
2.2. Ако одиторите са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, да се посочат съответните съществени подробности	7
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	15
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	16
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	17
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	17
6.1. Ако Емитентът е част от група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема – ако това помага за изясняване на структурата	17
6.2. Ако Емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост	18
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	18
7.1. Описание	18
7.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година	19
8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА	19
9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	19
9.1. Членове на Съвета на директорите	19
9.2. Конфликти на интереси	20
10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	20
10.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол	20
10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента.....	22
11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА	22
11.2. Междинна и друга финансова информация	24
11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди	24
11.4. Правни и арбитражни производства.....	25

11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента	25
12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	26
12.2. Учредителен акт и устав	26
13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	26
14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....	26

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

„АБВ Инвестиции“ ЕООД – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването
БФБ или Борсата – „Българска фондова борса“ АД
ДВИ – Директор за връзка с инвеститорите
ДЕС – дипломиран експерт-счетоводител
Дружеството или Емитента – „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД
ЗКИ – Закон за кредитните институции
ЗПМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти
ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители
КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор
МСС – Международни счетоводни стандарти
МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност
НПВУ – Национален план за възстановяване и устойчивост
НСС – Национални счетоводни стандарти
ОСА – Общото събрание на акционерите
ОСО – Общото събрание на облигационерите
СД – Съвет на директорите
ТЗ – Търговски закон
ТРРЮЛНЦ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания
ХИПЦ – Хармонизиран индекс на потребителските цени
ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния Документ:

Представляващият Емитента:

- **Мирослав Росенов Георгиев** – Изпълнителен директор;

Управителите на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

С подписите си на последната страница на настоящия документ горепосочените лица **декларират**, че:

– при изготвянето на този Документ са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

– са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл,

Декларация от тези, които отговарят за Регистрационния документ

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, следните лица:

1.1. Членовете на Съвета на директорите на Емитента:

- **Мирослав Росенов Георгиев** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Венцислава Благоева Алтънова** – Председател и член на Съвета на директорите;
- **Галина Петрова Димитрова-Георгиева** – Член на Съвета на директорите.

1.2. Съставителите на финансовите отчети на Емитента:

Силвия Начева Парушева, с бизнес адрес гр. Добрич, п. к. 9300, ул. „Отец Паисий“ № 23, ет. 2, офис 7, съставител на годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г., в качеството си на упълномощено лице от „Парушеви“ ООД, ЕИК 124611047, със седалище и адрес на управление гр. Добрич, п. к. 9300, ул. „Отец Паисий“ № 23, ет. 2, офис 7, и в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.3. Одиторът, проверил и заверил годишните финансови отчети на Емитента:

Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0590 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1784, ж.к. Младост 1А, бул. "Ал. Малинов" № 23, "Сити пойнт център", ет. 3, офис 7, в качеството си на лице, отговорно за одита на годишния финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на счетоводна къща „ФИНАНСОВА И СЧЕТОВОДНА КОМПАНИЯ ДОЕМА“ ООД, ЕИК 121666330, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1729, р-н Младост, бул. Александър Малинов № 23, ет. 3, ап. 7, представлявано от Емилия Ташева Гюрова, отговаря солидарно с предходно посочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

1.4. Представляващите упълномощения инвестиционен посредник:

- **д-р Явор Илиев Русинов** – Управител;
- **Иво Иванов Петров** – Управител.

Представляващите упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 121886369, със седалище и адрес на управление гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото им е известно, е вярна и пълна.

Доклади от експерти

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

Информация от трета страна

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ (www.minfin.bg);
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (КФН) (www.fsc.bg);
- Търговски регистър към Агенция по вписванията (portal.registryagency.bg);

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение **<номер/дата>**;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

в) Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)

Одитираният годишен финансов отчет към 31.12.2024 г., изготвен съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), е одитиран от Емилия Ташева Гюрова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0590 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1729, р-н Младост, бул. Александър Малинов № 23, ет. 3, ап. 7, тел.: +359 898 777 571, email: audit@doema.bg, отговорен за одит ангажимента от името на счетоводна къща „ФИНАНСОВА И СЧЕТОВОДНА КОМПАНИЯ ДОЕМА“ ООД, ЕИК 121666330, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1784, ж.к.Младост 1А, бул. "Ал.Малинов" № 23, "Сити пойнт център", ет.3, офис 7, представлявано от Емилия Ташева Гюрова. Емилия Ташева Гюрова членува в Първа софийска регионална организация на ИДЕС.

2.2. Ако одиторите са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, да се посочат съответните съществени подробности

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът е избран от Агенция по вписванията.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, характерни за предлаганите ценни книжа, са представени в т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. 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.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

Систематични рискове – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

Несистематични рискове – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

Систематични рискове

Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система, както и конституционна криза. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на бъдещо редовно правителство да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

През последните три години и половина, след приключване на работата на 44-то Народно събрание, се проведе седем парламентарни избори. Единствено 47-то и 49-то Народно събрание успяха да излъчат редовни коалиционни правителства, но те бяха с кратка продължителност. През този период бяха назначени и поредица от служебни правителства, като в края на 2023 г. конституционната процедура по тяхното сформиране беше променена. Към датата на настоящия Проспект, е съставено и действащо редовно правителство в 51-то Народно събрание. След повторно преброяване на бюлетините, през март 2025 г. бе направено преразпределение на мандатите, което доведе до колебание в текущото правителство. Въпреки това, създалата се политическа нестабилност продължава да създава несигурност сред населението и бизнеса.

Военен конфликт в Украйна

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Масштабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Три години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната, към текущия момент има вероятност за прекратяване на конфликта в следващите месеци. Дружествата от Групата не са изложени на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна.

Военен конфликт Израел – Иран

През юни 2025 г. конфликтът между Израел и Иран ескалира до серия въздушни удари и ответни ракетни и дренови атаки, последвани от примирие, което временно стабилизира напрежението. Въпреки че бе говорено за потенциално затваряне на Ормузкия пролив и вдигане на транспортните и застрахователни разходи, глобалните пазари реагираха тихо – пазарът на петрол бързо се успокои, валутният долар и облигационният пазар не получиха тласък, а международните акции продължиха ръста си, което потвърждава по-голяма устойчивост на краткосрочните геополитически шокове. Емитента няма експозиция в засегнатите райони и не търпи материални рискове за операционните и финансовите си показатели, което гарантира стабилност и предвидимост за емисията облигации.

Риск, свързан с безработицата

Рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и 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 в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 и повече навършени години, %)

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
4.7%	4.1%	5.2%	4.5%	3.7%	4.2%	3.8%

Източник: Национален статистически институт

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. През 2024 г. коефициентът на безработица е по-нисък спрямо края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 3.8% към края на 2024 г.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата започне отново да расте, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му 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.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Актуален кредитен рейтинг на Република България

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB+ / BBB+	A-2 / A-2	Стабилна
Fitch	BBB+/ BBB+	F1 / -	Стабилна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в следствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	08.2025 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	2.4%	5.3%

Източник: Национален статистически институт

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ среднегодишната инфлация в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като среднегодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. среднегодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на среднегодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на годината отчита ниво от 2.4%.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, терористични атаки, 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 Емитента, финансовото му състояние и резултатите от неговите 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.

Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка

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 акции 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 законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Несистематични рискове

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до Емитента и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.

Бързият растеж на Дружеството може да бъде предизвикателство за неговите системи за операционен, административен и финансов контрол

Очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Дружеството да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Емитентът полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Въпреки това, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Дружеството зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Дружеството биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните й резултати и финансово състояние.

Успехът на Емитента зависи от неговия т.нар. „ключов“ персонал

Ако Дружеството не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, неговият бизнес може да пострада – бизнесът на Емитента е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента. Няма сигурност, че услугите на този „ключов“ персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Дружеството. 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 Дружеството 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 Дружеството не поддържа застраховка „ключов персонал“. След проведено Общо събрание на акционерите на 31.07.2025 г. е извършена цялостна промяна в мениджмънта на Емитента, включително в състава на представляващите и на Съвета на директорите.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните

Това е рискът Дружеството да сключи сделки със свързани лица, които да се различават по условия от тези, които се сключват на изцяло пазарен принцип, между несвързани лица. През годините Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, но счита, че всичките сделки със свързани лица са сключени при обичайните търговски условия в хода на дейността си и не се отличават от пазарните условия. В бъдеще Дружеството не планира да извършва сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните.

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството има акционер, който притежава повече от половината от капитала и го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента

Този риск е свързан с възможността на Дружеството да се финансира със заемни средства на пазарни лихвени равнища. Развитието и разрастването на дейността на Емитента са свързани с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на Съвета на директорите, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Дружеството.

Риск от некоректно или незаконно поведение

Съществува риск Емитентът 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 Дружеството 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.

Зависимост на Емитента от дружеството-майка и риск от невъзможност за получаване на предоставените средства

Доколкото значителна част от нетните постъпления от настоящата емисия са предоставени на дружеството-майка, Емитентът е в значителна степен зависим от неговата финансова стабилност и платежоспособност. Невъзможността на дружеството-майка да върне предоставените средства в срок или при уговорените условия може да окаже съществен неблагоприятен ефект върху ликвидността, оперативната дейност и финансовото състояние на Емитента. При влошаване на финансовото състояние на дружеството-майка, съществува риск Емитентът да не успее да възстанови тези средства изцяло или частично, което би могло да ограничи способността му да изпълнява текущите си задължения и да финансира бъдещото си развитие.

Риск от влошаване на оперативните резултати на компаниите, с които Емитентът е в договорни отношения

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е дружество, чиито основни операции са свързани с инвестиране на парични средства в ценни книжа, търговия с ценни книжа, покупко-продажба на ценни книжа, покупка на вземания, предоставяне на заеми. Потенциално влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата, с които Емитентът е в договорни отношения, може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Дружеството.

Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. Към 31 декември 2024 г. предоставените и получени заеми от Дружеството, включени във вземанията и задълженията, са с фиксирана лихва. Всички останали текущи активи и пасиви са безлихвени. Настоящият облигационният заем, предмет на настоящия Проспект, за който се иска допускане до търговия на регулиран пазар, е емитиран с фиксиран лихвен процент в размер на 7%. Тъй като лихвата е фиксирана, размерът на лихвените плащания не подлежи на промяна до падежа, освен в случаи на предсрочна изискуемост, предоговаряне на условията или прилагане на санкционна лихва при просрочие.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с невъзможността контрагент да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставените заеми, аванси, търговски и други задължения. Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период.

Дружеството редовно следи за неизпълнението на вземанията от клиенти и други контрагенти, установени индивидуално и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички финансови активи, които не са били обезценявани, са финансови активи с висока кредитна оценка. Кредитният риск относно парични средства и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Способността на Емитента да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. В случай, че Дружеството не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени – това от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Емитента и резултатите от дейността.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи входящите и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в банкови сметки, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. При оценяването и управлението на ликвидния риск Емитентът отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти и по-специално наличните парични средства и вземания.

Оперативен риск

Оперативният риск възниква от всички операции на Дружеството. Целта на Дружеството е да се управлява оперативният риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Емитента, и цялостната ефективност на разходите. Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в области като изискване за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки, изисквания за равняване и мониторинг на сделките, изисквания за периодична оценка на оперативните рискове, развитие на аварийни планове, обучение и професионално развитие, етични и бизнес стандарти и др.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

4.1. История и развитие на емитента

4.1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента

Наименованието на Емитента е „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, което се изписва на латиница по следния начин – TURISTINVEST JSC.

4.1.2. Място на регистрация на Емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 834071122 с вписване от 11.04.2008 г. LEI код на Емитента е 8945007SZTKW644K2359.

4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на Емитента, освен когато периодът е неопределен

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е учредено с решение № 1126 от 09.05.1995 г. на Добрички окръжен съд.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

4.1.4. Данни за Емитента

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер
Дата на учредяване	09.05.1995 г.
ЕИК	834071122
LEI код	8945007SZTKW644K2359
Телефон	+359 878 945 336
Електронна страница*	http://www.touristinvest.eu
E-mail:	office@touristinvest.eu

* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

4.1.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за Емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му

Следствие на промяна на управленския състав от 06.03.2024 г., дружеството е започнало развитието на инвестиционни проекти.

На 24.04.2025 г. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) настоящата емисия облигации с ISIN код BG2100008254 на обща стойност 10 000 хил. лева. Емитирани са 10 000 бр. безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 лева всяка и годишна лихва в размер на 7%, платима два пъти годишно. Сроктът на облигационната емисия е пет години.

Няма съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация.

4.1.6. Кредитните рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

4.1.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година

На 24.04.2025 г. е емитиран облигационен дълг, предмет на настоящия Проспект, на стойност 10 млн. лева. Предназначенията на облигационната емисия са придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия и други инвестиционни дейности, съобразени с бизнес плана на дружеството, с оглед постигане на оптимални приходи и печалба, както и за погасяване на задължения на дружеството и на неговата финансова група, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

Няма извършени други съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента след края на последната финансова година, приключила на 31.12.2024 г.

4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, концентрацията на мениджмънта на Емитента е насочена предимно към реализация на заложените инвестиционни цели с наличните ресурси. Евентуални нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност.

Съгласно годишни одитирани консолидирани финансови данни към края на 2024 г., Емитента има отрицателни парични потоци от оперативна дейност и финансова дейност, които са компенсирани от положителни парични потоци от инвестиционна дейност. Дружеството има текущи пасиви в размер на 566 хил. лв. и отчита приходи от дейността в размер на 204 хил. лв. Групата няма проблем с обслужването на своите задължения. Ръководството на Емитента счита, че с наличните активи Дружеството е осигурено с ликвидност за регулярното обслужване на текущите му задължения.

5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

5.1. Основни дейности

Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества /след лиценз/, придобиване, оценка и продажба на лицензи и патенти, отстъпване на лицензи за използване на лицензи и патенти на други дружества, финансиране дъщерни дружества, разработка и производство на технологии, конструкции и изделия, преработка на суровини и материали, строителство, ремонтна, сервизна, консултантска, търговска, туристическа и транспортна дейност в страната и чужбина, земеделие и животновъдство; вътрешно и външно търговска дейност.

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД не е публично дружество по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

През 2024 г. предметът на дейност на Дружеството се състои в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества /след лиценз/, придобиване, оценка и продажба на лицензи и патенти, отстъпване на лицензи за използване на лицензи и патенти на други дружества, финансиране дъщерни дружества, разработка и производство на технологии, конструкции и изделия, преработка на суровини и материали, строителство, ремонтна, сервизна, консултантска, търговска, туристическа и транспортна дейност в страната и чужбина, земеделие и животновъдство; вътрешно и външно търговска дейност. Реализираните от Емитента приходи включват печалба от операции с финансови инструменти в размер на 204 хил. лв. и приходи от лихви в размер на 6 хил. лв.

През периода, обхванат от настоящия Проспект, Дружеството не е реализирало изследователска и развойна дейност. Емитентът няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

През 2023 г., Емитентът не е осъществявал дейност.

5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружества от неговата Група не са правили изявления за конкурентната си позиция.

6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

6.1. Ако Емитентът е част от група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема – ако това помага за изясняване на структурата

Групата „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД се състои от 5 дружества, включително дружеството майка. Дружеството „Туристинвест“ АД притежава пряко участие в едно дружество – „Грийн Хил Парк 2022“ АД, както и непряко участие (чрез „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД) в 3 дъщерни дружества.

Предприятията от групата на Емитента са:

Предприятие	ЕИК	Предмет на дейност (по данни от търговския регистър, ако са налични такива)	Пряк притежател	Процент на притежание
„Харт Елас“ ЕООД	202715650	Търговия на едро и дребно с всякакъв вид хартиени изделия , покупка , транспорт и продажба на хартиени изделия , покупка на стоки или други вещи с цел да ги препродаде в първоначален, преработен или обработен вид, рекламни, информационни, транспортни услуги, ресторантьорство, организация и експлоатация на търговски и туристически обекти; покупка на недвижими имоти, строеж, обзавеждане и продажбата, импорт – експорт , търговско представителство и посредничество , комисионни, спедиционни и превозни сделки , международни превози на товари и пътници.	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	100%
„Софи‘ С Трейд“ ЕООД	130210482	Вътрешна търговия, изкупуване и преработка на селскостопанска продукция, износ на селскостопански	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	100%

		продукти в сурово и преработено състояние, търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица в страната и чужбина, посредническа, маркетингова и дистрибуторска дейност, както и други дейности и сделки незабранени от закон.		
Адструм Лимитид - Кипър	HE 382115	Осъществяваната от дружеството дейност през последните 2 години е консултантска дейност и сделки с финансови инструменти, придобиване и управление на участия в български и чуждестранни дружества.	„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД	100%
„Грийн хил парк 2022“ АД	208285813	Придобиване, продажба, отдаване под наем, управление на недвижима собственост, инвестиции в недвижими имоти, финансиране на инвестиции в недвижими имоти, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от закона.	„Туристинвест“ АД	52.67%

Пряка собственост на „Туристинвест“ АД е:

„Грийн Хил Парк 2022“ АД – 52.67% с основна дейност придобиване, продажба, отдаване под наем, управление на недвижима собственост, инвестиции в недвижими имоти, финансиране на инвестиции в недвижими имоти.

Основната дейност на дружествата в групата е Консултантска и инвестиционна дейност, дялово финансиране, пазарни анализи и прогнози, услуги по преобразуване на търговски дружества – сливания, придобивания, посредничество и представителство на чужди и български юридически и физически лица, Придобиване и управление на дялови участия в български и чуждестранни дружества, Инвестиции и сделки с имоти, Създаване и управление на търговски дружества, Семинари, Конференции, Обучения.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, капиталът на Компанията-майка възлиза на 300 000 лв., разпределен в 300 000 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лв. за една акция. Към датата на Проспекта, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 203 920 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 99.47% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132. Няма лица, които непряко да осъществяват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК върху Емитента.

6.2. Ако Емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост

„Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, ЕИК 831522132, притежаващо 203 920 акции (99.47%) упражнява пряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

Няма юридически или физически лица, които да упражняват непряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

Емитентът не е зависим от други субекти в рамката на групата или извън нея.

7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

7.1. Описание

А) На всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети до датата на Регистрационния документ.

Б) На всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация, до датата на регистрационния документ

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към края на 2024 г. до датата на Регистрационния документ, „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е издал при условията на непублично предлагане (частно пласиране) настоящата емисия облигации с ISIN код BG2100008254 на обща стойност 10 000 хил. лева. Емитирани са 10 000 бр. безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени облигации с номинална стойност 1 000 лева всяка и годишна лихва в размер на 7%, платима два пъти годишно. Срокът на облигационната емисия е пет години.

7.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на емитента най-малко за текущата финансова година

На 24.04.2025 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 000 000 лева. Привлечените средства са използвани по предмета на дейност на Дружеството, като са инвестирани в следните основни насоки:

- инвестиции в „Спа Ризорт“ ЕООД, ЕИК 160026538 и „Грийн Хил Парк 2022“ АД, ЕИК 208285813;
- придобиване и управление на участия в дъщерни и асоциирани предприятия;
- финансиране на дейността на дъщерни и асоциирани предприятия в икономическото влияние на емитента;
- диверсификация на секторната експозиция на Емитента, включително придобиване на миноритарни участия в публични и непублични дружества;
- придобиване на финансови активи;
- погасяване на задължения на Емитента, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

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

9.1. Членове на Съвета на директорите

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар са както следва:

Име и функция в рамките на Емитента	Служебен адрес
Мирослав Росенов Георгиев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер

Венцислава Благоева Алтънова – Председател и член на Съвета на директорите	гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер
Галина Петрова Димитрова-Георгиева – Член на Съвета на директорите	гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер

Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него

Мирослав Росенов Георгиев участва в управителните/контролните органи на следните търговски дружества като прокурист, управител или член на съвет:

- Състейнабъл Енерджи Фънд АД, ЕИК 115132126
- НОУБЪЛ РИЙЛ ЕСТЕЙТС ЕООД, ЕИК 207543773
- ТИЗ ИНВЕСТ АД, ЕИК 204514990
- БАЛКАНЦИ ЕНЕРДЖИ ООД, ЕИК 206755641
- СИ ИНДЪСТРИЪЛ ЕООД, ЕИК 204551163
- Устойчиви Енергийни Решения АД, ЕИК 207475973

Венцислава Благоева Алтънова участва в управителните/контролните органи на следните търговски дружества като прокурист, управител или член на съвет:

- Вида 5 ООД, ЕИК 207186779
- Ви Ай Пропърти Инвест ООД, ЕИК 207939459
- ТИЗ Инвест АД, ЕИК 204514990
- Бенковски Пропъртис ЕООД, ЕИК 208082859
- Бенковски Логистика ЕООД, ЕИК 207662139

Галина Петрова Димитрова-Георгиева участва в управителните/контролните органи на следните търговски дружества като прокурист, управител или член на съвет:

- Ди Еф Ес Риъл Истейт ЕООД, ЕИК 202076447
- Ди Еф Ес Г ЕООД, ЕИК 205912680
- Фючъритейл АД, ЕИК 208111887
- Интерпорто България ЕООД, ЕИК 115847970
- Те-Трейд Инвест АДСИЦ, ЕИК 207612201

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД.

9.2. Конфликти на интереси

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Емитента и техните частни интереси, в заеманите от тях ръководни длъжности в други дружества, посочени по-горе и/или други задължения.

10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

10.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол

По смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, „Контрол“ е налице, когато едно физическо или юридическо лице (контролиращ):

1. притежава повече от половината от гласовете в общото събрание на друго юридическо лице, или

2. има право да определя повече от половината от членовете на управителния или надзорния орган на друго юридическо лице и същевременно е акционер или съдружник в това юридическо лице, или
3. има право да упражнява решаващо влияние върху друго юридическо лице по силата на сключен с него договор или по силата на неговия дружествен договор или устав, или
4. е акционер или съдружник в друго юридическо лице и по силата на договор с други акционери или съдружници контролира самостоятелно повече от половината от гласовете в общото събрание на това юридическо лице.

В случаите по т. 1, 2 и 4 към гласовете на контролиращия се прибавят и гласовете на контролираните от него лица, както и гласовете на лица, които действат от свое име, но за негова сметка или за сметка на друго контролирано от него лице. Не се смятат за гласове на контролиращия гласовете по акции или дялове, държани от него за сметка на друго лице, което не е контролирано от него, както и гласовете по акции или дялове, които контролиращият държи като обезпечение, ако правата по тях се упражняват по нареждане или в интерес на лицето, предоставило обезпечението.

В случаите по т. 1 и 4 общият брой на гласовете в общото събрание на контролирано лице се намалява с гласовете по акции или дялове, притежавани от самото него, от лице, което то контролира, или от лице, което действа от свое име, но за негова сметка.

По смисъла на § 2, ал. 3 от Допълнителните разпоредби на Закона за мерките срещу изпирането на пари (ЗМИП), „Контрол“ е контролът по смисъла на § 1в от Допълнителните разпоредби на Търговския закон, както и всяка възможност, която, без да представлява индикация за пряко или косвено притежаване, дава възможност за упражняване на решаващо влияние върху юридическо лице или друго правно образувание при вземане на решения за определяне състава на управителните и контролните органи, преобразуване на юридическото лице, прекратяване на дейността му и други въпроси от съществено значение за дейността му.

В горепосочения смисъл, към датата на настоящия Проспект, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, осъществяващ пряк контрол върху „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД и притежаващ пряко 203 920 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 99.47% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е: „Ви Си Инвестмънт груп“ АД, ЕИК 831522132, със седалище и адрес на управление гр. София, п. к. 1303, район Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73.

Към датата на настоящия Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол върху „Туристинвест“ АД.

Действителен собственик на „Ви Си Инвестмънт груп“ АД, е Величка Маринова Сахакян – Физическо лице, което изпълнява длъжността на висш ръководен служител.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотребите с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

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

- Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

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

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породии промяна в контрола върху Емитента

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД.

11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

11.1. Финансова информация за минали периоди

11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който Емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години

Одитираният годишен финансов отчет, заедно с одиторския доклад и доклада за дейността за 2024 г. ще са оповестени по надлежния ред и достъпни на интернет-страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на сайта на Дружеството (<http://www.touristinvest.eu>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Infostock (www.infostock.bg).

Одитираните финансови 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 (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя самостоятелни финансови отчети.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
	Одитирани данни	
Други приходи, в т.ч.:	12	0
Разходи за външни услуги	0	(1)
Други разходи	0	(1)
Печалба/загуба от оперативна дейност	12	(2)
Печалба/загуба от операции с финансови инструменти	28	204
Печалба от операции с финансови инструменти	69	323
Загуба от операции с финансови инструменти	(41)	(119)

Финансови приходи/разходи, нетно	0	4
Приходи от лихви	0	6
Разходи за лихви	0	(2)
Финансов резултат преди данъци	40	206
Разходи за данъци върху дохода	0	0
Финансов резултат за периода	40	206
Общо всеобхватен финансов резултат за периода	40	206

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2024 г. на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, предоставен от Емитента

Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
	Одитирани данни	
АКТИВИ		
Нетекущи активи	119	0
Инвестиции в асоциирани предприятия	119	0
Текущи активи	4	895
Вземания	0	887
Вземания от клиенти и доставчици	0	38
Други вземания	0	849
Парични средства, в т.ч.:	4	8
В брой	4	4
В безсрочни депозити (сметки)	0	3
	0	1
ОБЩО АКТИВИ	123	895
СОБСТВЕН КАПИТАЛ	123	329
Записан капитал	205	205
Резерв от последващи оценки	0	0
Други резерви	6	6
Натрупан резултат от минали години	(128)	(88)
Текуща печалба/загуба	40	206
Задължения	0	566
Задължения към доставчици, в т.ч.:	0	566
Задължения други	0	0
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	123	895

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2024 г. на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, предоставен от Емитента

Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)

	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
	Одитирани данни	
Паричен поток от оперативна дейност		
Парични потоци, получени от контрагенти	-	3
Парични потоци, платени на контрагенти	-	(2)
Плащания на персонала и осигуровки	-	(59)
Други плащания от оперативна дейност	-	(58)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-	
Паричен поток от инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на инвестиции	-	282
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	282
Паричен поток от финансова дейност		
Получени заеми	-	565
Платени заеми	-	(785)
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(220)
Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	-	4

Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	4	4
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	4	8

Източник: Одитиран индивидуален ГФО за 2024 г. на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, предоставен от Емитента

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

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на този Проспект, „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД изготвя индивидуални отчети.

11.1.4. Промяна на счетоводната рамка

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

11.1.5. Консолидирани финансови отчети

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя единствено индивидуални финансови отчети, в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС).

11.1.6. Давност на финансовата информация

Последната одитирана финансова информация на база индивидуален отчет, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен индивидуален финансов отчет на Емитента към 31.12.2024 г.

11.2. Междинна и друга финансова информация

Емитентът не е изготвял междинни финансови отчети през последните две финансови години.

11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди

11.3.1. Одиторски доклад

Одитираният годишен финансов отчет на Дружеството за 2024 г., е оповестен по надлежния ред и достъпен на страницата на „Българска фондова борса“ АД (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (<http://www.touristinvest.eu>) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция Infostock (www.infostock.bg). 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).

Годишният финансов отчет за 2024 г. е одитиран от **Емилия Ташева Гюрова**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0590 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п. к. 1784, ж.к. Младост 1А, бул. "Ал. Малинов" № 23, "Сити пойнт център", ет.3, офис 7. Емилия Ташева Гюрова е лице, отговорно за одита на годишния одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г. от името на счетоводна къща „ФИНАНСОВА И СЧЕТОВОДНА КОМПАНИЯ ДОЕМА“ ООД, ЕИК 121666330, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, п. к. 1729, р-н Младост, бул. Александър Малинов № 23, ет. 3, ап. 7, представлявано от Емилия Ташева Гюрова.

В одиторския доклад, относно одита на годишния финансов отчет на ТУРИСТИНВЕСТ АД за 2024 г., е включен обяснителен параграф, в който се акцентира върху значим въпрос, свързан с финансовата отчетност: за първи път дружеството прилага Международните счетоводни стандарти (МСС) като основа за изготвяне на своите финансови отчети. Това преминаване е извършено в съответствие с МСФО 1 „Първо прилагане на Международните стандарти за финансово отчитане“. В резултат на този преход, ръководството на дружеството е извършило редица преоценки и преизчисления, като е представило коригирана сравнителна информация, отразяваща финансовото състояние и резултатите на предприятието при новите счетоводни принципи.

Одиторът е разгледал направените промени в счетоводната политика, описани подробно в бележка 3 към финансовия отчет, и е преценил, че преходът към МСС е осъществен в съответствие с изискванията на приложимите стандарти. Проверката е обхванала извършените преоценки, начина на трансформиране на предходни периоди и оповестяването на въздействията върху отделните компоненти на отчета. Въпреки същественото значение на прехода, не са установени съществени несъответствия или погрешни представяния, които да налагат модификация на одиторското мнение. Ето защо, в заключението си, одиторът изрично посочва, че мнението не е модифицирано по този въпрос.

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

Няма друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите.

11.3.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, се посочва източникът на данните и се отбелязват тези, които не са били одитирани

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от Одитирания годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г.

11.4. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на съставяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружествата от Групата, към която принадлежи, не са участвали като страна в съдебни или арбитражни производства.

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 и рентабилност на групата, част от която е емитентът.

11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента

Настоящата облигационна емисия с ISIN код BG2100008254 е емитирана след края на последния финансов период, за който е била публикувана финансова информация.

С решение № 230 – Е от 09.04.2025 г., Комисията за финансов надзор одобри проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 5 000 000 (пет милиона) лева, разпределени в 5 000 (пет хиляди) броя обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална стойност на една облигация в размер на 1 000 (хиляда) лева, с плаващ лихвен процент в размер, формиран от 6-месечен EURIBOR с надбавка от 1,50%, но общо не по-малко от 4,00% и общо не повече от 7,50% годишно, платим на 6-месечен период, с дата на емитиране 17.05.2024 г. и дата на падеж 17.05.2031 г., с ISIN код BG2100023246, издадена от „Ви Си Инвестмънт Груп“ АД, гр. София, съгласно решение на Съвета на директорите на дружеството от 15.05.2024 г.

След края на последния финансов период, обхващащ финансовите данни към края на 2024 г., до датата на настоящия Проспект, не са настъпили други значителни промени във финансовото състояние на Емитента и неговата Група.

12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

12.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 205 000 броя 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 Дружеството. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД не е издавало друг вид акции.

12.2. Учредителен акт и устав

„ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 834071122 с вписване № 20080411144218 от 11.04.2008 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 5, ал. 1 от Устава на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД. Номерът на вписване в Търговския регистър на действащия Устав е № 20250808131644 от 08.08.2025 г. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

През 2024 г. Дружеството е осъществило няколко значими сделки и е сключило договори, които съществено променят структурата на неговите активи и пасиви. Тези операции са свързани както с привличане на финансиране, така и с предоставяне на такова, и с реализация на инвестиционния му портфейл.

Основна дейност през годината е свързана с получаването на заеми. В последното тримесечие на 2024 г. дружеството е сключило договори за краткосрочни заеми на обща стойност 565 хил. лв. Тези заеми са с лихвени проценти между 4.5% и 6%. По-голямата част от това финансиране, в размер на 536 хил. лв., е получена от свързано лице.

Успоредно с това, дружеството е влязло и в ролята на кредитор. Отново в последното тримесечие на годината то е предоставило заеми на обща стойност 785 хил. лв. Тези вземания са краткосрочни, с договорени лихви между 5% и 6.5%.

Друга съществена група сделки е свързана с продажбата на финансови активи. През 2024 г. ръководството е взело решение да реализира 100% от инвестициите си в две дружества ("Добруджа Холдинг" АД и "Добрич Ин Ко 1" ООД). В резултат на тези продажби са генерирани общи приходи от 323 хил. лв.

Освен това, дружеството е предоставило и гаранции по договори за покупка на акции на стойност 59 хил. лв., което представлява още един значим ангажимент, поет през отчетния период.

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да породят право или задължение за член на Групата, което е съществено за способността на Емитента да посрещне задълженията си към притежателите на емитираните ценни книжа.

14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на настоящия Документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

- ✓ Устав на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg>;
- ✓ Доклад на независимия одитор – на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg, на електронната страница на Дружеството <http://www.touristinvest.eu> и на електронната страница на КФН www.fsc.bg;

- ✓ Годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2024 г. на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД – на електронната страница на дружеството <http://www.touristinvest.eu>; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; информационна агенция www.infostock.bg;
- ✓ Договор за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ – на хартиен носител на адреса на управление на Представителя на облигационерите, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – град Варна, п.к. 9000, район Приморски, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2; на електронната страница на Представителя на облигационерите www.abvinvest.net; на хартиен носител на адреса на управление на Емитента – гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер; на хартиен носител на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2; След одобрението на Проспекта – на електронната страница на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД <http://www.touristinvest.eu> и на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, www.abvinvest.net;
- ✓ Проспект (след евентуалното му одобрение) – безплатен екземпляр на траен (хартиен) носител в Дружеството (на посочения в Документа адрес) и в упълномощения инвестиционен посредник (на посочения в Документа адрес); на електронната страница на Дружеството <http://www.touristinvest.eu>; на електронната страница на КФН www.fsc.bg; на електронната страница на БФБ www.bse-sofia.bg; на електронната страница на упълномощения инвестиционен посредник www.abvinvest.net.

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ „Туристинвест“ АД, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларира, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Мирослав Георгиев
Изпълнителен директор
„Туристинвест“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „Туристинвест“ АД, с подписа си декларираат обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларираат, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

д-р Явор Русинов
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД

ЗАЛИЧЕНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО
РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2016/679 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА
СЪВЕТА

Иво Петров
Управител
ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД