

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част III 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



Документът за ценните книжа съдържа информация за ценните книжа, които ще се допускат до търговия на регулиран пазар. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Документа за предлаганите ценни книжа, както и с Регистрационния документ на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД (Част II от Проспекта), преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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. Варна гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 882 430 353 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 Документ за ценните книжа. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД не е оторизирал никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Документа за ценните книжа 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА).....	7
3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ	10
3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането	10
3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията	10
Със средствата, вложени за придобиване на дялово участие в „Грийн Хил Парк 2022“ АД, Емитентът е придобил 52.63% от капитала на дружеството. Сделката е финализирана, като партньорното дружество е придобило останалите 47.37%. Плановите на „Грийн Хил Парк 2022“ АД включват изграждането на нова туристическа местност в България.....	
4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ.....	12
4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number).....	12
4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа	12
4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.	13
4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия	13
4.5. Валута на емитираните ценни книжа.....	13
4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС.....	13
4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права.....	14
4.8. Информация за лихвените плащания	18
4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване.....	21
4.10. Условия и ред за конвертиране	22
4.11. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.	23
4.12. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.	23
4.13. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа	25
4.14. Дата на емитиране.....	26
4.15. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа	26

4.16.	Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход.....	28
4.17.	Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия.....	31
5.	РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА	31
5.1.	Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането	31
5.2.	План на разпространение и разпределение	33
5.3.	Цена.....	33
5.4.	Пласиране и поемане	33
6.	ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО	34
6.1.	Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват	34
6.2.	Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия.....	34
6.3.	При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент	35
6.4.	Емисионната цена на ценните книжа	35
7.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	35
7.1.	Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали.....	35
7.2.	Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад 35	
7.3.	Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента.....	35
8.	ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ	35
8.1.	Описание на вида и класа на акциите	35
8.2.	Законодателство, уреждащо създаването на акциите	35
8.3.	Информация за вида на ценните книжа	36
8.4.	Валута на емисията акции	36
8.5.	Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права.....	36
8.6.	Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани акциите, като се посочва и датата на емитиране.....	37
8.7.	Къде и кога са били или ще бъдат допуснати до търговия акциите.....	38
8.8.	Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на акциите.....	38

8.9.	Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство, уреждащо търговите предложения.....	38
8.10.	Информация за търговите предложения.....	38
8.11.	Информация за участието в акционерния капитал на съществуващите акционери преди и след увеличението на капитала	38

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 Бурсата – „Българска фондова борса“ АД

ДЕС – Дипломиран експерт-счетоводител

Дружеството или Емитента – „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД

ЕС – Европейски съюз

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

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

КИП – Капиталово изискване за платежоспособност

КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор

МВФ – Международен валутен фонд

МКИ – Минимално капиталово изискване

МСС – Международни счетоводни стандарти

МСФО – Международни стандарти за финансова отчетност

НСИ – Национален статистически институт

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

ЦД – „Централен депозитар“ АД

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Лица, отговарящи за информацията в Документа за ценните книжа, и одобрение от компетентния орган

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на документа за предлаганите ценни книжа, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД. Дружеството се управлява и представлява от Мирослав Георгиев и Венцислава Алтънова заедно и поотделно. С подписа си на последната страница от представляващия дружеството самостоятелно Мирослав Георгиев, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД – д-р Явор Русинов и Иво Петров, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че при изготвянето на документа е положена необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им и че доколкото им е известно, информацията в Документа за ценните книжа съответства на действителните факти и обстоятелства, не е подвеждаща или съдържаща непълноти, които е вероятно да засегнат важността ѝ, и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД:

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

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа.

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.

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, р-н Младост, бул. Александър Малинов № 23, 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.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р Явор Русинов и

Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за ценните книжа.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Документа за ценните книжа лица, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Доклади от експерти

В настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти.

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:

- Българска фондова борса АД (www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg);
- Агенция по вписванията (www.registryagency.bg);
- „БАКР – Агенция за кредитен рейтинг“ АД (www.bcra-bg.com).

Одобрение от компетентния орган

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, която е компетентния 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 потвърждение на качеството на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект;

г) инвеститорите трябва сами да преценят целесъобразността на инвестицията в ценните книжа.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ (ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА)

Риск от неплащане или частично забавено плащане на задълженията на Емитента по главницата и/или лихвите по емисията

Способността на Дружеството да изплаща главницата и лихвите по Облигациите е в зависимост от бъдещите резултати от дейността, които, от своя страна, зависят от редица фактори. Ако Дружеството не разполага с необходимите парични средства за извършване на дължимите към облигационерите плащания, то ще следва да осигури за целта външно финансиране. Дружеството може да не успее да осигури такова финансиране или дори да успее, то да бъде предоставено при много неизгодни условия. Всичко това може да има негативно отражение върху бизнеса на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, резултатите от дейността му и финансовото му състояние. В такива случаи, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат извършени.

Риск, свързан със сложността на продукта и необходимия опит на инвеститорите

Облигациите представляват сложни финансови инструменти, които може да бъдат трудни за разбиране и не са подходящи за неопитни инвеститори. Потенциалният инвеститор следва внимателно да оцени дали

инвестицията е съвместима с неговите финансови нужди, цели и състояние, както и с приложимите инвестиционни политики, насоки и ограничения.

Инвеститорът не следва да инвестира в облигациите, освен ако има необходимите знания и опит (самостоятелно или с помощта на професионален съветник) да:

- направи адекватна оценка на облигациите, техните предимства и рискове, както и на информацията, съдържаща се в настоящия Проспект;
- прецени въздействието на инвестицията върху своя цялостен инвестиционен портфейл и финансово състояние;
- оцени възможните икономически, финансови, регулативни и юридически фактори, които могат да повлияят на инвестицията;
- понесе всички рискове, свързани с инвестирането в облигациите, включително потенциална загуба на вложения капитал;
- разбира в детайли условията на облигациите и функционирането на релевантните финансови пазари.

Всеки потенциален инвеститор следва да се консултира с подходящи независими съветници по правни, финансови, данъчни и други въпроси, преди да вземе решение за придобиване на облигации, като не разчита единствено на Емитента, Агента по листването или свързани с тях лица.

Облигациите са необезпечени

Емисията облигации, за която се иска допускане до търговия на регулиран пазар, не е обезпечена. Това води до увеличаване на риска от неизпълнение на задълженията на Емитента да изплати дължимите лихви и/или главници по емисията. Облигационерите следва да бъдат наясно, че те не се ползват с привилегии спрямо останалите кредитори на Дружеството. При евентуално изпадане на Емитента в неплатежоспособност те биха имали равни права за обезщетяване спрямо останалите кредитори на Дружеството.

Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията

Инвеститорите трябва да са наясно, че фиксираната лихва в размер на 7% годишно по шестгодишните облигации, издадени от „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, остава непроменена през целия срок на облигационния заем. Това означава, че независимо от колебанията в макроикономическата среда, включително промени в лихвената политика на Европейската централна банка или движение на пазарните индекси като EURIBOR, стойността на лихвените плащания ще остане константна. При евентуално намаляване на пазарните лихвени равнища, инвеститорите няма да бъдат засегнати неблагоприятно, тъй като ще продължат да получават фиксирана доходност, по-висока от текущите пазарни нива. От друга страна, при покачване на пазарните лихвени проценти, инвеститорите няма да се възползват от потенциално по-висока лихвена доходност. За Емитента фиксираната лихва осигурява предвидимост при финансовото планиране, но крие риск от по-висока цена на капитала при повишаване на пазарните лихви, което би могло да доведе до относително по-неблагоприятни условия в сравнение с пазарните към даден момент.

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Все още има известна разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа (въпреки прилагането на европейските директиви в тази област) и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак

е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на цената на облигациите.

Ликвидността на облигациите може да е силно ограничена

Облигациите са емитирани при условията на първично непублично предлагане (частно пласиране) по реда на чл. 205, ал. 2 от ТЗ. Няма сигурност, че ликвидност на облигациите ще има след допускането им за търговия на БФБ. Облигациите традиционно имат по-ограничен вторичен пазар и могат да имат по-голяма променливост на цената, в сравнение с конвенционалните дялови ценни книжа (напр. акциите). Ликвидността може да има сериозен неблагоприятен ефект върху пазарната стойност на облигациите. Всичко това може да доведе инвеститорите, които пожелаят да продадат в определен момент облигации, до затруднение да направят това, както и до непредвидени загуби.

Рискове, свързани с акциите, в които ще бъдат конвертирани облигациите

Акциите, в които ще бъдат конвертирани облигациите, не са и не е предвидено да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар. Поради това е възможно да липсва активен вторичен пазар за тези акции и инвеститорите да се сблъскат със значителен ликвиден риск, изразяващ се в затруднения или невъзможност за тяхната продажба в кратки срокове и на справедлива пазарна цена. При отсъствието на регулиран пазар и официален механизъм за формиране на пазарна цена, съществува и риск от липса на прозрачност по отношение на движението на цената на акциите. Ограничената публично достъпна информация и възможните значителни разлики между отделните сделки могат да доведат до по-голяма волатилност или до несъответствие между реалната стойност на дружеството и цената, по която могат да се осъществят сделки. Тези фактори могат да окажат съществено влияние върху възможността на инвеститорите да реализират печалба или да ограничат потенциалните им загуби.

Риск от разводняване на капитала при опция за конвертиране

Облигационерите по настоящия заем имат право да конвертират облигациите си в обикновени акции на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД при определени условия. При упражняване на тази опция ще се увеличи броят на издадените акции, което ще доведе до разводняване на капитала на дружеството. Това би намалило относителния дял и правата на съществуващите акционери, включително гласовете в Общото събрание и дяла им от бъдещи печалби.

Възможно е параметрите на емисията облигации да бъдат променени

Промени в условията на облигационния заем са допустими относно всички условия и параметри на заема (в т.ч. отсрочване на падежа, промяна в размера на лихвата, разсрочване на лихвени и главнични плащания, промяна във финансовите съотношения, които следва да спазва Емитентът и др.), но само при условие, че такива промени са одобрени от Общото събрание на облигационерите и от Емитента и не противоречат на условията, предвидени в приложимото законодателство. Такива промени могат да бъдат направени при решение на Общото събрание на облигационерите, на което са представени не по-малко от две трети от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от три четвърти от представените облигации. Облигационерите, гласували против промените или не присъствали на Общото събрание са обвързани от валидно взетото решение на Общото събрание на облигационерите.

Лихвен (ценови) риск

Съществува риск от неблагоприятна промяна в пазарната цена на облигацията, произтичаща от промени в пазарните лихвени проценти на сравними финансови инструменти. При фиксиран лихвен процент от 7% годишно, ако лихвените проценти на пазара се повишат, новоемитираните облигации биха носили по-висока доходност, което прави настоящата емисия по-малко атрактивна и може да доведе до понижение на пазарната ѝ цена при търговия на вторичен пазар. Обратно, ако лихвените проценти на пазара спаднат, настоящата емисия ще стане по-привлекателна, тъй като предлага по-висока доходност, и пазарната ѝ

цена може да се повиши. Това излага инвеститорите на ценови риск, особено при продажба преди матуритет. Към датата на този Проспект лихвените нива в Еврозоната са високи, което увеличава вероятността от бъдещо понижение, но не изключва и допълнителни покачвания в краткосрочен план.

Реинвестиционен риск

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-ниски от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-нисък от първоначалната доходност до падежа. Освен това, реинвестиционен риск би могъл да възникне и при потенциално предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на Емитента (каквато възможност е предвидена, съгласно условията, при които е записана настоящата емисия), както и в случай, че настоящият облигационен заем стане предсрочно изискуем (в резултат на настъпването на определени събития). При такива обстоятелства, съществува вероятност инвеститорите да не успеят да изпълнят напълно инвестиционните си намерения – тъй като предсрочно получените лихви и главници могат да бъдат реинвестирани при по-неизгодни пазарни условия (включително в период на по-ниски лихвени проценти).

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта ѝ от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от „внос“ на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

Валутен риск

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

3. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

3.1. Интереси на физически и юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Доколкото е известно на Емитента, не съществуват интереси и/или участия, включително конфликтни такива, които да са съществени за емисията/предлагането.

3.2. Обосновка на предлагането и използването на постъпленията

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

При емитирането на корпоративните облигации на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД бяха и ще бъдат извършени разходи свързани с емитирането, които са посочени по-долу в таблица. Очаква се във връзка с

процедурата по регистриране на книгата за търговия на регулиран пазар да бъдат направени допълнителни разходи, посочени по-долу в таблица:

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за регистрация на ISIN, CFI и FISN код на емисията в ЦД	297.00 лв.
Такса за регистрация на емисията в ЦД	2 026.00 лв.
Такса за вписване в Търговския регистър на сключения облигационен заем и покана за първо ОСО	40.00 лв.
Възнаграждение на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за организиране на частното предлагане на облигациите и изготвяне на Проспект	5 000.00 лв.
Общо	7 363.00 лв.

Разходите, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа са, както следва:

Разходи	Стойност /в лева/
Такса за одобрение на Проспект съгласно тарифата на КФН	8 000.00 лв.
Такса за допускане до търговия на Сегмент за облигации на БФБ*	1 200.00 лв.
Общо	9 200.00 лв.

* Разходи, които ще бъдат заплатени от Емитента след одобрение на Проспекта.

Не се предвиждат други съществени разходи за емитента свързани с допускането до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

Общата стойност на разходите свързани с частното предлагане и тези, свързани с допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на настоящата емисия облигации се очаква да бъде **16 563.00 лв.** При емитирани 10 000 облигации, разходите се равняват на **1.656 лв. на облигация**. Разходите отнесени към общия размер на облигационния заем от 10 млн. лева представляват **0.166%**. Нетният размер на постъпленията от емисията в „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД след заплащане на всички такси ще възлиза на 9 983 437.00 лева. Част от горепосочените разходи вече са заплатени, Емитентът ще финансира останалите с неизползваните средства от емисията или със собствени средства.

Дружеството е емитирало облигационния заем съгласно решение на СД от 16.04.2025 г. Предназначенията на настоящата облигационна емисия са: 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.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е изразходвало всичките набрани средства от настоящата емисия облигации в размер на 10 млн. лева в следните направления, съгласно посочените по-горе цели на облигационния заем, както следва:

- Средства в размер на 636 хил. лв. са използвани за погасяване на задължения;
- Средства в размер на 5 081 хил. лв. са предоставени под формата на депозит на Дружеството-майка за срок от 12 месеца;
- Сума в размер на 364 хил. лв. е предоставена по договор за заем към „Спа Резорт“ ЕООД;
- Сума в размер на 3 176 хил. лв. е използвана за покупка на дялово участие в „Грийн Хил Парк 2022“ АД;
- Средства в размер на 1 693 хил. лв. е предоставена по договор за заем към „Инфинити Енерджи Солар“ ЕООД;
- 7 хил. лв. са използвани за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите – за такси към „Централен Депозитар“ АД и към упълномощения инвестиционен посредник.

Общата стойност на изразходваните средства надвишава размера на набраните средства от настоящата облигационна емисия в размер на 10 млн. лв., тъй като част от разходите са финансирани със собствени средства, както и приходи от стопанската дейност на Емитента.

Ръководството на Емитента, в хода на обичайната дейност, е разчело сроковете на притежаваните финансови активи със структурата и падежите на финансовите пасиви (включително и с погасителния план на настоящата емисия облигации). Успешното обслужване на лихвените и главничните задължения на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД ще зависи основно от финансовите резултати на Емитента и цените на притежаваните финансови инструменти. Ръководството на Дружеството е запознато със задълженията, които възникват за „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД при емитирането на облигационния дълг и счита, че потенциалът за реализиране на печалби от инвестициите е по-голям от тези задължения.

Ръководството на Емитента е взело решение за инвестиране на средствата от настоящата облигационна емисия в диверсифициран портфейл – с цел получаване на лихвена и капиталова доходност, която допълнително да подобри финансовите показатели на Дружеството и да увеличи капитализацията му.

Мениджмънта на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е наясно със задълженията, които възникват с емитирането на настоящият облигационен заем – очакванията са погасяването на задълженията по облигацията да е за сметка на реализираната печалба. Извършените инвестиции в ликвидни активи дават възможност за своевременното покриване на задълженията по облигационната емисия и избягването на евентуални ликвидни проблеми.

Със средствата, вложени за придобиване на дялово участие в „Грийн Хил Парк 2022“ АД, Емитентът е придобил 52.63% от капитала на дружеството. Сделката е финализирана, като партньорното дружество е придобило останалите 47.37%. Плановите на „Грийн Хил Парк 2022“ АД включват изграждането на нова туристическа местност в България.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа - ISIN (International Security Identification Number)

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20250430103041 емитираните облигации са безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени. Облигациите от настоящата емисия са от един клас и дават еднакви права на притежателите си.

Емисията облигации е с ISIN код BG2100008254.

Емисията акции е с ISIN код BG1100020251

4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Всички права и задължения, свързани с настоящата емисия корпоративни облигации, се уреждат съгласно приложимото българско законодателство. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане.

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

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- Закон за Комисията за финансов надзор;

- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Търговски закон;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценните книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомявания и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
- Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на ЕК от 14.03.2019 г. за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕС) № 809/2004 на Комисията;
- Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14.06.2017 г. относно проспекта, който следва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа на регулиран пазар и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
- Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар;
- Наредба № 8 от 03.09.2020 г. за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. Наименование и адрес на субекта, отговарящ за воденето на архивите.

Облигациите от настоящата емисия са поименни и безналични. Воденето на книгата на облигационерите се извършва от „Централен депозитар“ АД, ЕИК 121142712. Седалище и адрес на управление на „Централен депозитар“ АД: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4. Електронна поща: info@csd-bg.bg. Интернет страница: www.csd-bg.bg.

4.4. Обща сума на ценните книжа, които се предлагат публично/допускат до търговия

С настоящия Документ за ценните книжа се иска допускане до търговия на 10 000 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени, издадени от Емитента при условията на частно предлагане. Общата номинална стойност на емисията е 10 000 000 (десет милиона) лева.

4.5. Валута на емитираните ценни книжа

Емисията облигации на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е деноминирана в лева.

4.6. Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежеспособност на емитента, включително, когато е приложимо, информация относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС

При неплатежоспособност или при ликвидация на Емитента облигационерите се удовлетворяват с преимущество пред неговите акционери. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите.

Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност. Производство по несъстоятелност се открива, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик изготвя сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Когато паричните средства са недостатъчни, за да се удовлетворят изцяло вземанията по т. 3 – 12 от чл. 722, ал. 1 от ТЗ, те се разпределят между кредиторите от реда по съразмерност.

Не се предвижда подреждане по ниво на субординираност.

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

Облигациите от настоящата емисия са необезпечени. В случай че спрямо Емитента бъде открито производство по несъстоятелност поради неплатежоспособност, то съгласно чл. 722, ал. 1, т. 8 от ТЗ облигационерите, като кредитори с необезпечени вземания се удовлетворяват след: вземанията, обезпечени със залог или ипотека, или запор или възбрана, вписани по реда на ЗОЗ; вземанията, заради които се упражнява право на задържане; разноските по несъстоятелността; вземания от трудови правоотношения; издръжка, дължима по закон от длъжника на трети лица; публичноправни вземания; вземания, възникнали след датата на откриване на производството по несъстоятелност.

4.7. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД са свободно прехвърляеми. Съгласно разпоредбите на Наредба № 38, ИП няма право да изпълни нареждане за продажба на финансови активи, ако е декларирано или ако се установи, че те не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. Затова, притежателите на облигации, върху които има учреден залог или е наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продадат, докато тази пречка не отпадне.

Всички облигации са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си. Основните права на облигационерите са:

- вземания за главница, представляваща номиналната стойност на притежаваните облигации;
- вземания за лихви по притежаваните облигации;
- право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите (всяка облигация дава право на един глас).
- право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите – в полза на облигационери, които представляват най-малко 1/10 от съответната емисия;
- право на информация;
- право на конвертиране;
- право да поискат да бъде издадена заповед за изпълнение съгласно чл. 417, т. 10 от ГПК.
- право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на дружеството, останалото

му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 от ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на дружеството, така че да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и облигационерите. Ако длъжникът-емитент не разполага с достатъчно имущество спрямо него следва да бъде открито производство по несъстоятелност.

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

Облигационерите упражняват право на решаващ глас при вземане на решение за издаване на нова емисия привилегировани облигации. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на Емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно. Общото събрание на облигационерите дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на Емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на Емитента.

Общото събрание на облигационерите взема решения относно промени в условията на облигационния заем. Общото събрание може да вземе решения и по други въпроси, касаещи облигациите, например при случаи на неизпълнение на задълженията на Емитента по облигациите.

Съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК ако след изтичане на 6 месеца от емитирането на облигационната емисия, облигациите не са допуснати до търговия на регулиран пазар на ценни книжа, Емитентът е длъжен да изкупи по искане на облигационер облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането.

Емитентът е сключил договор с инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“. Договорът за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ от 19.05.2025 г. е достъпен за преглед от обществеността 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 адреса на управление на Представителя на облигационерите ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п.к. 9000, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2, както и на адреса на управление на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2. Договорът е наличен и на интернет страницата на Представителя на облигационерите: www.abvinvest.net. ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД не е свързано лице с Емитента по смисъла на § 1 от Допълнителните разпоредби на Търговския закон. Изборът на представител на облигационерите е потвърден на първото ОСО, проведено на 16.05.2025 г., в офиса на Дружеството в гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер. След одобрението на Проспекта, Договорът за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ ще бъде публикуван и на интернет страницата на Емитента на адрес: www.touristinvest.eu, както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник, „АБВ Инвестиции“ ЕООД, на адрес: www.abvinvest.net.

В предложението за записване на облигации са посочени условия, които Емитента се задължава да спазва, до изплащането на емисията Облигации:

- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97%;
- Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по

предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05;

- Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

Стойностите на горепосочените финансови показатели се изчисляват на база публикуваните тримесечни консолидирани финансови отчети на Емитента. В случай че Емитентът не изготвя консолидиран финансов отчет, стойностите се изчисляват на база публикуваните тримесечни индивидуални финансови отчети. В случай, че Емитентът изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите, посочени по-горе, се изчисляват на база консолидирания финансов отчет. В противен случай, коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Ако наруши 2 или повече от 2 от определените финансови съотношения, Емитентът ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.

В случай, че общото събрание на облигационерите не одобри предложената от Емитента програма, той е длъжен да свика ново Общо събрание на облигационерите, на което да предложи за приемане нова програма, изготвена с участието на Представителя на облигационерите и в съответствие с направените забележки/препоръки от облигационерите на Общото събрание, на което предложената програма е била отхвърлена.

Съобразно условията, при които е издаден настоящия облигационен заем, нарушаването на две или повече от финансовите съотношения не е основание за предсрочна изискуемост на емисията.

Информация за изчисляването на посочените коефициенти се извлича от индивидуалните финансови отчети на Дружеството.

Съгласно данните от годишния одитиран индивидуален финансов отчет за 2024 г., стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия облигации са, както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 63.24% (при изискване да бъде не по-високо от 97%). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: общо пасиви 566 хил. лв. и общо активи 895 хил. лв.

- Покритие на разходите за лихви: 104 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: печалба преди облагане с данъци за последните 12 месеца в размер на 208 хил. лв., и разходи за лихви за последните 12 месеца в размер на 2 хил. лв.

- Текуща ликвидност: 1.58 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25). Стойностите за изчисляване на този коефициент са съответно: текущи активи 895 хил. лв. и текущи пасиви 566 хил. лв.

Към 31 декември 2024 г. Емитентът спазва и трите финансови съотношения.

Датата на падежа на емисията е 24.04.2030 г. Плащането на главницата е на една вноски, като същата съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на главничното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

1) облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване;

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

3) за Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация

3) случаи на неизпълнение, посочени в т. 4.11 от настоящия Документ, при настъпването на които, Представителят на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем (съгласно чл. 13 от Договора за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“);

4) предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации - Промени в условията на облигационния заем (доколкото е допустимо от действащото законодателство) могат да се извършват от Дружеството по изключение и само с предварителното съгласие на облигационерите, прието с решение от ОС на облигационерите, в съответствие с изискванията на действащото законодателство относно неговото свикване и провеждане. Промени в условията, при които са издадени облигациите, включително в конкретните параметри на емисията облигации може да се извършват не по-късно от два месеца преди падежа на облигационната емисия. В случай, че решението е за частично предсрочно погасяване на облигационната емисия, погасяването се извършва пропорционално по всяка издадена облигация.

По-конкретно, Дружеството предвижда следните условия за извършване на промени в параметрите на облигационния заем:

Параметри, подлежащи на промяна:

С оглед защита интересите на облигационерите, допустими са промени в следните условия /параметри/ на емисията - датите на лихвените и главничните плащания, лихвения процент, размера на главничните плащания, обезпечението, други параметри на емисията, като срочност (падеж), лихвена конвенция, финансови съотношения, които Емитентът е приел да спазва.

Дружеството предвижда възможност за актуализиране на конверсионното съотношение и конверсионната цена при настъпването на определени събития - например издаване на нови акции (увеличение на капитала с парични средства, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), издаване на безвъзмездни нови акции (увеличаване на капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), изплащане на дивиденди, намаляване на капитала. Емитентът ще извести своевременно облигационерите и обществеността при настъпване на някое от събитията, описани по-горе и водещи до корекции в конверсионната цена, както и за нейната стойност след корекцията и датата, от която влиза в сила.

Предпоставки и условия за извършване на промени:

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

- сериозни краткосрочни ликвидни затруднения на Емитента;
- съществено увеличени нетни парични потоци на Емитента;

- съществено благоприятно или неблагоприятно несъответствие на очакваната с фактическата макро и микроикономическа среда, касаещо Емитента.

Посочените предпоставки не ограничават или изключват инициране на промени в условията по емисията при наличие на други такива, формулирани от поне 10% от всички облигационери или СД на Дружеството.

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

Компетентен орган, кворум и мнозинство за приемане на решение:

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

Инициране на промени в условията по емисията може да бъде осъществено и от поне 10% от облигационерите по емисията. При всяко положение, Дружеството не може едностранно да налага изменение в условията по емисията. Съгласно разпоредбата на чл. 207, т. 1 от ТЗ нищожно е всяко решение на Дружеството за:

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

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

Следователно промени в параметрите на облигационния заем могат да се извършват само с предварителното съгласие на ОС на облигационерите от настоящата емисия при спазване на правилата за кворум и мнозинство, съгласно разпоредбата на чл. 214, ал. 5 от ТЗ и по-специално на чл. 100б, ал. 4 от ЗППЦК. Всяко решение за промяна в параметрите на емисията облигации следва да бъде взето от ОС на облигационерите, на което са представени не по-малко от 2/3 (две трети) от издадените облигации, с решение, взето с мнозинство не по-малко от 3/4 (три четвърти) от представените облигации.

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

4.8. Информация за лихвените плащания

4.8.1. Обща информация за лихвените плащания

а) Номинален лихвен процент и условия, свързани с платимата лихва

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана. Тя се определя като фиксиран годишен лихвен процент равен на 7.00%, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

б) Разпоредби, свързани с платимата лихва

Облигационният заем е за срок от 5 (пет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата на проста лихва за отделните шестмесечни периоди върху номиналната стойност на всяка облигация, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Изчисляването на доходността от лихвата на текущата облигационна емисия за всеки от шестмесечните периоди става на базата на следната формула:

$$КД = (НС \times ЛП \times РД) / РДг$$

където:

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

НС – номинална стойност на една облигация;

ЛП – определеният лихвен процент на годишна база;

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

РДг – реален брой дни в годината.

в) Датата, на която лихвата става платима и датите на падежите на лихвите

Първото лихвено плащане е дължимо след 6 (шест) месеца от датата на сключване на облигационния заем (24.04.2025 г.). Всяко следващо лихвено плащане ще се извършва при изтичане на 6 (шест) месеца от предходното. В случай, че датата на лихвеното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.

г) Датите на лихвените плащания са:

както следва: 24.10.2025 г.; 24.04.2026 г.; 24.10.2026 г.; 24.04.2027 г.; 24.10.2027 г.; 24.04.2028 г.; 24.10.2028 г.; 24.04.2029 г.; 24.10.2029 г.; 24.04.2030 г.

Датата на главничното плащане е:

както следва: 24.04.2030 г.

В случай, че дата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Реалната доходност, която биха реализирали потенциалните инвеститори в облигациите обикновено ще се различава от номиналния доход, изразен в лихвения купон, и ще зависи от редица фактори, в т.ч. цената на придобиване на облигациите, периода на държане на облигациите от конкретния инвеститор и други. Право да получат главнични и лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено/главнично плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, съответно главничните плащания по облигационния заем ще се извършват чрез банков превод в полза на всеки облигационер. Плащането ще се извършва чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Датата на последно лихвено плащане и падежа на емисията е 24.04.2030 г.

Лихвени плащания по облигационната емисия

№ лихвено плащане	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината
1	24.04.2025 г.	24.10.2025 г.	7.00%	183	365
2		24.04.2026 г.		182	365
3		24.10.2026 г.		183	365
4		24.04.2027 г.		182	365
5		24.10.2027 г.		183	365
6		24.04.2028 г.		183	366
7		24.10.2028 г.		183	366
8		24.04.2029 г.		182	365

9		24.10.2029 г.		183	365
10		24.04.2030 г.		182	365

Примерни стойности на лихвени плащания по облигационната емисия:

№ на лихвените плащания	Дата на издаване	Дата на лихвеното плащане	Лихвен процент	Размер на плащането (на една облигация)	Общ размер на лихвено плащане
1	24.04.2025 г.	24.10.2025 г.	7.00%	35.10 лева	350 958.90 лева
2		24.04.2026 г.		34.90 лева	349 041.10 лева
3		24.10.2026 г.		35.10 лева	350 958.90 лева
4		24.04.2027 г.		34.90 лева	349 041.10 лева
5		24.10.2027 г.		35.10 лева	350 958.90 лева
6		24.04.2028 г.		35.00 лева	350 000.00 лева
7		24.10.2028 г.		35.00 лева	350 000.00 лева
8		24.04.2029 г.		34.90 лева	349 041.10 лева
9		24.10.2029 г.		35.10 лева	350 958.90 лева
10		24.04.2030 г.		34.90 лева	349 041.10 лева

д) Срок на валидност на искове за лихвени плащания и погасяване на главницата

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

Допълнителни лихвени плащания:

В допълнение към определения фиксирен лихвен процент се дължи допълнително плащане изчислено по формулата:

*Допълнително плащане = (А) коефициент на изплащане * (Б) коригирана нетна печалба, съгласно одитиран индивидуален ФО за предходната година * (В) коефициент на конвертирани облигации*

Където:

(А) коефициент на изплащане = **0,20**

(Б) Коригирана нетна печалба, съгласно одитиран индивидуален ФО за предходната година се определя, както следва:

- Счетоводната печалба, след разходи за данъци, на индивидуална основа за предходната година,

1. **намалена** с разпределените средства на последно общо събрание на акционерите за попълване на фонд „Резервен“ и за покриване на загуби от предходни години,
2. **намалена** с гласувания дивидент върху реализираната печалба за предходната финансова година,
3. **увеличена/намалена** с **разходите/приходите** от последващи оценки на активи,

4. увеличена/намалена със загубите/печалбите от сделките по прехвърляне на собствеността върху активите,

5. увеличена/намалена в годината на прехвърляне на собствеността върху активите с положителната/ отрицателната разлика между:

а) продажната цена на актива, и

б) сумата на историческата цена на актива и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;

4. **намалена** с разходите за лихви по дългови ценни книжа и по банкови кредити, невяключени в отчета за всеобхватния доход, за предходната финансова година,

5. **намалена** с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа и по банкови кредити през предходната година.

(В) Коефициент на обратно изкупени облигации = Брой облигации в обръщение, след конвертиране / Брой издадени облигации при емитирането на облигационния заем

В срок до 23 октомври на всяка година до падежа на облигационната емисия, а в случай, че тази дата на съответната година е неработен ден, в срок до предходния работен ден на 23 октомври на съответната година, Емитента публикува съобщение с информация за определеното допълнително плащане по емисията облигации, което допълнително плащане ще се дължи заедно с лихвата за предстоящия 6-месечен период. В съобщението се посочва и броя облигации в обръщение и дължимото допълнително плащане за един брой облигация.

4.9. Датата на падежа и договореностите за амортизацията на заема, включително процедурите за погасяване

а) Падеж

Датата на падеж на емисията е 24.04.2030 г.

б) Подробна информация за механизмите за амортизацията на заема, включително процедури за погасяване. Описва се авансовата амортизация, ако такава е предвидена по инициатива на емитента или на притежателя, като се посочват сроковете и условията на амортизацията.

Плащането на главницата е на една вноска, като същата съвпада с падежа на емисията. В случай, че датата на главничното плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден. Не е предвидено друго предсрочно погасяване на части или на цялата главница, освен при:

- облигационната емисия може да бъде предсрочно погасена по всяко време по искане на Емитента с едномесечно предизвестие, отправено от Емитента до облигационерите по цена отговаряща на номиналната стойност на облигацията. В случай на предсрочно погасяване на емисията, Емитентът се задължава да изплати лихвените плащания, дължими към датата на предсрочното погасяване. Предсрочното погасяване може да бъде пълно или частично и следва да бъде одобрено от ОС на облигационерите;

- изрично определените в закона случаи на предсрочна изискуемост и погасяване;

- посочените в настоящия Документ за ценните книжа случаи на неизпълнение, при настъпването на които Представителят на облигационерите следва да счете настоящия облигационен заем за предсрочно изискуем;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в настоящия Документ за ценните книжа;
- предвидените условия и ред за промяна в условията по емисията облигации, посочени в точка 4.7. от информация по Приложение 14 от делегиран Регламент (ЕС) 2019/980, част от настоящия Документ за ценните книжа. Облигационният заем е без амортизация, главницата се погасява заедно с последното лихвено плащане. Сумата се превежда чрез „Централен депозитар“ АД.

4.10. Условия и ред за конвертиране

Общи условия и ред за конвертиране

След изтичане на 6 (шест) месечен срок от датата на издаване на облигационната емисия, всеки облигационер има право, съгласно условията на облигационния заем и предложението за записване на облигации, да заменя /конвертира/ притежаваните от него облигации в такъв брой акции, съответстващи на актуалното към момента на замяната конверсионно съотношение.

Конвертирането на облигациите се извършва чрез замяната им с нови акции. Общото събрание на акционерите, съответно Съветът на директорите, когато има упълномощаване от Устава на дружеството за това, взима решение за увеличение на капитала на Емитента с цел издаване на необходимия брой нови акции за осигуряване правата на притежателите на конвертируеми облигации и извършване на конверсията.

Решението за увеличаване на капитала не поражда задължение за притежателите на облигации да ги конвертират в акции, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на конвертируеми облигации, които не са упражнили правото си да ги конвертират в акции от увеличението на капитала, запазват статута си на облигационери. След вземане на решение за увеличение на капитала, Съветът на директорите определя срок за превръщане на облигациите в акции. Срокът не може да бъде по-дълъг от три месеца съгласно чл. 217 от Търговския закон. Съветът на директорите определя реда, начина и срока за замяна на облигациите с акции, публикува съобщение до облигационерите, съдържащо информация за актуалните конверсионна цена и конверсионно съотношение, реда, начина и срока за конвертиране, инвестиционния посредник, упълномощен от Емитента да приема заявки за конвертиране и друга необходима информация във връзка с процедурата по конвертиране. Капиталът на „Туристинвест“ АД ще бъде увеличен до размера на записаните акции срещу конвертиране на облигации.

Конвертирането на облигациите в акции ще бъде осъществявано на датите на лихвените плащания по облигационната емисия като дължимата лихва ще бъде изплащана.

Конверсионно съотношение и конверсионна цена

С решението за издаване на емисията конвертируеми облигации СД на „Туристинвест“ АД е определило броя нови акции, в които може да бъде превърната една облигация, при упражняване на правото на конвертиране, както и тяхната цена, т.е. т.нар. конверсионно съотношение и съответно, конверсионна цена.

Конверсионна цена: Определената от СД на „Туристинвест“ АД конверсионна цена е в размер на 1.60 лв. на акция. За определянето на тази цена е използвана балансовата стойност на акция на Дружеството към 31.12.2024 г..

Конверсионно съотношение: конверсионното съотношение за замяна на облигациите в акции е 625 бр. акции за 1 облигация и се определя по формулата:

Конверсионно съотношение = Номинална стойност на една облигация / Конверсионна цена, при закръгляне към по-малкото цяло число.

Корпоративни събития, при които цената на конвертиране ще бъде актуализирана и начина на актуализацията ѝ:

Дружеството предвижда възможност за актуализиране на конверсионното съотношение и конверсионната цена при настъпването на определени събития - например издаване на нови акции (увеличение на капитала с парични средства, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), издаване на безвъзмездни нови акции (увеличаване на капитала чрез превръщане на част от печалбата в капитал, водещо до нарастване на размера на основния капитал на дружеството над 20 млн. лв.), изплащане на дивиденди, намаляване на капитала.

Емитентът ще извести своевременно облигационерите и обществеността при настъпване на някое от събитията, описани по-горе и водещи до корекции в конверсионната цена, както и за нейната стойност след корекцията и датата, от която влиза в сила. За целта, Дружеството ще използва своя уебсайт (<http://www.touristinvest.eu>), както и информационна агенция Infostock (www.infostock.bg).

4.11. Информация за доходността. Метода, по който се изчислява доходността.

а) Информация за доходността

Лихвата по настоящата емисия облигации е фиксирана и възлиза на 7% годишно.

б) Кратко описание на метода, по който се изчислява доходността по буква а)

Реализираният доход при инвестиране в облигации от настоящата емисия е зависим от периода на притежаване, цената на първоначалната покупка и цената на последващата продажба.

Доходността за периода на притежаване на облигация (Holding Period Return - HPR) се определя по формулата:

$$HPR = (P1 - P0 + \sum CF) / P0$$

където:

HPR - доходността за периода на притежаване на облигация;

P1 - цената при продажбата на облигацията;

P0 - цената на придобиване на облигацията;

$\sum CF$ - сумата от паричните потоци (лихвени и главнични) по облигацията за периода на притежаване.

4.12. Как са представени притежателите на недялови ценни книжа, включително като се посочи организацията, представляваща инвеститорите, и разпоредбите, уреждащи това представителство. Посочва се уебсайтът, осигуряващ свободен достъп до договорите, отнасящи се до тези форми на представителство.

Представител на облигационерите

Съгласно чл. 209 от ТЗ, Облигационерите от една емисия образуват група за защита на интересите си пред дружеството. Групата се представлява от представители, избрани от общото събрание на облигационерите. Представителите не могат да бъдат повече от трима.

Съгласно чл. 210 от ТЗ, представители на облигационерите не могат да бъдат: (1) дружеството длъжник; (2) свързани с дружеството длъжник лица; (3) дружествата, които са гарантирали изцяло или отчасти поетите задължения; (4) членовете на надзорния съвет, на управителния съвет или на съвета на директорите на дружеството, както и техни низходящи, възходящи и съпрузи; (5) лицата, на които по

закон е забранено да участвуват в органите за управление на дружеството. Представителите могат да бъдат освободени от задълженията си по решение на общото събрание на облигационерите.

В отношенията си с Дружеството облигационерите като група се представляват от Представител на облигационерите. Емитентът е сключил договор с ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ по смисъла на Търговския закон и в съответствие с разпоредбите на ЗППЦК. Изборът на ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД е направен на първото ОСО, проведено на 16.05.2025 г.

Представителят на облигационерите следва да извършва действия за защита на интересите на облигационерите за срока на облигационния заем. Представителят не носи отговорност за претърпените от облигационерите вреди, когато неговите действия или бездействия са в изпълнение на решение на ОС на облигационерите, взето с мнозинство повече от ½ от гласовете на облигационерите, записали заема.

Представителят на облигационерите има право да изисква и получава от Емитента предоставянето на информация, предвидена в съответните нормативни актове и договора, която има пряко отношение за изпълнение на неговите задължения като Представител на облигационерите.

Представителят има право да получава възнаграждение за изпълнението на функцията Представител на облигационерите в размера, при условията и в сроковете, уговорени в Договора.

Представителят има право:

1. на свободен достъп до икономическата, счетоводната и правна документация на Емитента, която е пряко свързана с изпълнението на задълженията му по Договора с Емитента или която има значение за извършването на анализа на финансовото състояние на Емитента;
2. на достъп до книгата на Облигационерите, чиито интереси представлява;
3. да свиква общо събрание на Облигационерите по реда на чл. 214 от Търговския закон.

Доколкото законът не предвижда друго, Представителят има право да упражнява правата си по Договора самостоятелно и по свое усмотрение.

Представителят на облигационерите е длъжен:

1. да анализира финансовите отчети на Емитента в 14-дневен срок от оповестяването им, включително да следи спазването на установените в Предложението финансови съотношения, както и да извършва оценка на въздействието на разкриваната от Емитента регулирана информация за обстоятелства, влияещи върху финансовото му състояние, в 7-дневен срок от оповестяването ѝ, с оглед на способността на Емитента да изпълнява задълженията си към Облигационерите;
2. при установяване на влошаване на финансовото състояние на Емитента в срок три работни дни от изтичане на срока за извършване на анализа по т. 1 да изисква информация и доказателства за предприетите мерки, обезпечаващи изпълнението на задълженията на Емитента по облигационната емисия;
3. да изисква от Емитента информацията и документите, посочени в Договора между Емитента и Представителя на облигационерите;
4. да отговаря писмено на въпроси на Облигационерите във връзка с Емисията;
5. да следи за навременното извършване на дължимите плащания по облигационната емисия и в установения размер;

При неизпълнение на задължение на Емитента, съгласно условията на емисията, Представителят е длъжен:

1. да изиска от Емитента да предостави в срок до 20 (двадесет) дни, считано от получаване на уведомлението от Емитента за влошаване на финансовото състояние на дружеството, план за действие за спазване на описаните в Предложението финансови показатели (съотношения);
2. да уведоми Емитента за размера на Облигационния заем, който става изискуем в случай на неизпълнение по раздел V („Случаи на неизпълнение“) от Договора между Емитента и Представителя на облигационерите, както и в случай на просрочено плащане на определена част от паричните задължения към Облигационерите;
3. да предявява искиове против Емитента, включително и/или;
4. да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на Емитента.

Предсрочна изискуемост

Съгласно чл. 13 от Договора с Представителя, ако едно или повече от изброените по-долу събития настъпи, Представителят следва да счете облигационния заем за предсрочно изискуем:

1. Емитентът не изпълни изцяло или отчасти свое изискуемо задължение за плащане на лихви и/или главница по Емисията и това неизпълнение продължи повече от 30 (тридесет) дни от датата на падежа на съответното плащане (Просрочено плащане);
2. Срещу Емитента е открито производство за обявяване в несъстоятелност, включително и в случаите на чл. 626 от Търговския закон;
3. За Емитента е открито производство за прекратяване чрез ликвидация;

Договорът за изпълнение на функцията „Представител на облигационерите“ е достъпен за преглед от обществеността 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, тел.: +359 882 430 353, електронна поща – office@touristinvest.eu, лице за контакт – Мирослав Георгиев, както и на адреса на управление на инвестиционния посредник ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД – гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис І“ № 7, ет. 2.

След одобрението на Проспекта, Договорът ще бъде публикуван на интернет страницата на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД на адрес www.touristinvest.eu, както и на интернет страницата на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД на адрес www.abvinvest.net

Представителство на облигационерите в ОС на акционерите

В Устава на Емитента няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на ОС на облигационерите и представителството им в ОС на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал. 1 и чл. 214 от ТЗ и разпоредбите на ЗППЦК.

Поканата за свикване на първо ОС на облигационерите е публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20250430104116 от 24.04.2025 г. Общото събрание на облигационерите се проведе на 16.05.2024 г., като на него бяха представени 50.95% от издадените облигации. С пълно единодушие (100% от представените облигации) облигационерите приеха предложението на Емитента, ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД да бъде избран за Представител на облигационерите.

4.13. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани ценните книжа

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ и чл. 31, ал. 3 от Устава на Дружеството и във връзка с решение на Съвета на директорите на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД от 16.04.2025 г.

4.14. Дата на емитиране

Датата на регистрация на облигационния заем в „Централен депозитар“ АД е 24.04.2025 г.

4.15. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърлимостта на ценните книжа

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

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

Юридическо лице подава поръчка за покупка или продажба чрез законния си представител, който представя документ за самоличност и прилага копие от него към поръчката. Приложенията следва да бъдат заверени от законния представител на юридическото лице.

Физическо лице подава поръчката лично, при което представя документ за самоличност и прилага копие от него.

Поръчката може да бъде подадена и от пълномощник, овластен с изрично нотариално заверено пълномощно. Пълномощникът следва да представи пълномощното и документите, посочени по-горе като приложения към поръчката.

Оттегляне на поръчката за покупка на ценните книжа може да бъде извършено в писмена форма от страна на инвеститора, при положение, че до съответния момент няма сключена сделка, предмет на предварително подадената поръчка за закупуване на ценните книжа и в съответствие с Правилника на БФБ.

Инвестиционният посредник изпълнява поръчката, ако това е възможно. Борсата, както и инвестиционните посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата, извършват необходимите действия за регистриране на сделката в ЦД. ЦД извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични облигации, като едновременно с това заверява сметката за безналични корпоративни облигации на приобретателя с придобитите корпоративни облигации и задължава сметката за безналични корпоративни облигации на прехвърлителя с прехвърлените корпоративни облигации.

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

Страните по договори за замяна, дарение и други, с предмет корпоративни облигации, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник като регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на ЦД, съответно във водената от

него книга на облигационерите на Дружеството, включително и за издаване на нов удостоверятелен документ за регистрация в полза на приобретателя на корпоративните облигации.

Всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа

Съгласно Решение на СД на Емитента от 16.04.2025 г. за издаване на настоящата емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Известни ограничения в свободното прехвърляне на облигациите като безналични ценни книги са предвидени в Закона за особените залози, Гражданско процесуалния кодекс и Наредба № 38 в случай на наложен заповор или учреден особен залог върху облигациите.

Съгласно чл. 18 от Закона за особените залози подлежащите на вписване обстоятелства при учреден особен залог върху облигациите се вписват и в ЦД. Като последица от вписванията в регистрите всяко лице, на което залогът може да бъде противопоставен, придобива правата върху заложеното имущество, обременени със залога, и има положението на залогодател. В случай на неизпълнение на задължение, обезпечено със залог по реда на ЗОЗ, зложният кредитор може да пристъпи към изпълнение върху заложената ценна книга.

При налагане на заповор заповорното съобщение отново се изпраща до ЦД, след което ЦД уведомява незабавно съответния регулиран пазар, където се търгуват облигациите. Заповорът има действие от момента на връчването на заповорното съобщение и обхваща всички имуществени права по ценната книга. От получаване на заповорното съобщение безналичните ценни книжа преминават на разпореждане на държавния или частния съдебен изпълнител, защото служат като обезпечение за изпълнението на задължението на длъжника по обезпечителното или изпълнително производство. След налагането на заповора вискателят може да поиска:

- възлагане на вземането по ценната книга за събиране или вместо плащане;
- извършване на публична продан.

Безналичните ценни книжа се продават чрез банка по установения за тях начин. Съдебният изпълнител действа от свое име за сметка на длъжника.

Съгласно чл. 63 от Наредба № 38 инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен заповор.

Забраната по предходния абзац по отношение на зложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие зложените финансови инструменти и е налице изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент на сделката.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни поръчка на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПМПЗФИ или други действащи нормативни актове.

Поради това, облигационери, които притежават корпоративни облигации, върху които има наложен заповор, няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен заповор. След приемането за търговия на регулиран пазар и съгласно Правилника на БФБ сделки с ценни книжа се извършват само ако те не са блокирани в ЦД, не е открито производство по несъстоятелност или ликвидация за емитента на ценните книжа, емитентът не е в производство по преобразуване, дълговите ценни книжа са с пълни права за получаване на дължимите лихви и са платими при настъпил падеж.

4.16. Предупреждение, че данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получения от ценните книжа доход

По устройствен акт Седалището на Емитента е в Република България. Предлагане на ценните книжа и искане за допускане за търговия се извършва само в Република България.

Данъчно облагане на доходите от Облигации

Информацията, изложена в тази част относно определени данъчни аспекти, свързани с Облигациите и определени данъци, които се дължат в Република България, е приложима по отношение на притежателите на Облигации, в това число местни и чуждестранни лица за данъчни цели.

Местни юридически лица са юридическите лица, учредени съгласно българското законодателство, както и европейските акционерни дружества (Societas Europaea), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

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

Местните юридически и физически лица са общо наричани по-долу „Български притежатели“.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните дефиниции. Тези лица са общо наричани по-долу „Чуждестранни притежатели“.

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

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на този Документ за ценните книжа. „АБВ Инвестиции“ ЕООД не носи отговорност за последващи промени в законодателството или практиката на данъчните органи при облагане на доходите от облигации.

Режимът на облагане на доходите на облигационерите се определя според действащото българско законодателство и по-специално Закона за данъците върху доходите на физическите лица („ЗДДФЛ“) и Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО“).

Доходите на инвеститорите от облигациите могат да бъдат под формата на лихви и/или при продажба преди падежа на емисията – под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Български притежатели

Данъци, дължими от местни физически лица

Доходите на инвеститорите – физически лица се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, доходите на физическите лица, произтичащи от лихви и отстъпки от корпоративни облигации, не подлежат на данъчно облагане.

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 2, буква “в”, във връзка с чл. 33, ал. 3 и 4 от ЗДДФЛ доходите на физическите лица от продажба или замяна на корпоративни облигации, представляващи сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка подлежат на данъчно облагане. Реализираната печалба/загуба по предходното изречение за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на финансовия актив.

Данъци, дължими от местни юридически лица

Доходите на облигационерите – юридически лица се облагат по реда на ЗКПО.

Брутният размер на получените лихви по облигациите, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията, представляващи положителната разлика между продажната цена и отчетната стойност, се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на данъка по реда на ЗКПО. Начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО.

Съгласно българското законодателство, някои категории институционални инвеститори са освободени от облагане с корпоративен данък изобщо (в това число и по отношение на доходите им от лихви и отстъпки от облигации, и от разпореждане с финансови активи). Такива данъчни преференции са предвидени по отношение на колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, националните инвестиционни фондове и алтернативните инвестиционни фондове, създадени за изпълнението на финансови инструменти въз основа на финансови споразумения по смисъла на чл. 38, параграф 7 от Регламент (ЕС) № 1303/2013 на Европейския парламент и на Съвета от 17 декември 2013 г. за определяне на общоприложими разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд, Европейския земеделски фонд за развитие на селските райони и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за определяне на общи разпоредби за Европейския фонд за регионално развитие, Европейския социален фонд, Кохезионния фонд и Европейския фонд за морско дело и рибарство и за отмяна на Регламент (ЕО) № 1083/2006 на Съвета (ОВ, L 347/320 от 20 декември 2013 г.) по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (чл. 174 от ЗКПО), приходите на универсалните и професионалните пенсионни фондове, фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване, фондовете за допълнително доброволно осигуряване за безработица и/или за професионална квалификация (чл. 160, ал. 1, чл. 253, ал.1 и чл. 310, ал. 1 от Кодекса за социално осигуряване).

Чуждестранни притежатели

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

Данъци, дължими от чуждестранни физически и юридически лица

В общия случай, чуждестранните физически лица са данъчно задължени както за доходи от лихви, както и от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на корпоративни облигации от източници в България, когато не са реализирани чрез определена база в страната.

Окончателният данък е в размер на 10% и се определя върху brutната сума на получените лихви, съответно върху положителната разлика между продажната цена на облигациите и документално доказаната цена на придобиването им (чл. 8, ал. 8, чл. 37, ал. 1, т. 3 и т. 12, ал. 2 и ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

Предвидено е изключение от принципа за облагане по отношение на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Те са приравнени като статут с местните физически лица и се ползват със същите преференции, като съгласно чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 9 от ЗДДФЛ, лихвите по корпоративни облигации, получени от тези лица, също са необлагаем доход, но доходите от продажба, замяна или друго възмездно прехвърляне на облигации се облагат по общия ред с окончателен данък в размер на 10% (чл. 37, ал. 1, т. 12, ал. 4 във вр. чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ).

По отношение на печалбата си от място на стопанска дейност в Република България или от разпореждане с имущество на такова място на стопанска дейност, чуждестранните юридически лица подлежат на данъчно облагане на общо основание по реда, предвиден в ЗКПО като данъчнозадължени лица (начинът на определяне на облагаемата печалба, данъчните ставки, декларирането и внасянето на данъците се извършва в съответствие с действащите разпоредби на ЗКПО).

Съгласно ЗКПО, доходите на чуждестранните юридически лица от лихви или разпореждане с облигации, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с окончателен данък при източника в размер на 10 %, който се начислява върху brutния размер на лихвите, съответно върху положителната разлика между продажната им цена и тяхната документално доказана цена на придобиване (чл. 195 във вр. чл. 12, ал. 2 и 3 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане

Чуждестранният притежател може да подлежи на освобождаване, възстановяване или ползване на данъчен кредит на целия или част от българския подоходен данък, ако между България и държавата, за която той е местно лице, е в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“).

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на облигации има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: 1) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); 2) че е притежател на дохода от облигациите (чрез подаване на декларация); 3) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и 4) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство).

Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дохода. Съгласно разпоредбата на чл. 138, ал. 1, т. 5 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс при доходи от държавни, общински и други дългови ценни книжа, когато не са освободени от данъчно облагане, се изисква поименен сертификат за собственост с отразени в него лихви и/или отстъпки; купони за лихви по облигации или друг документ, удостоверяващ собствеността и размера или начина на определяне на лихвите.

В случай, че общият размер на лихвите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, Чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред Дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на Дружеството.

Задължения за удържане на данък

Дружеството ще удържа и внася данък при източника, в случаите предвидени в действащото данъчно законодателство, съгласно представената по-горе в настоящия раздел, информация. Когато платецът на доходите не е задължен да удържа и внася данъка, той се внася от получателя на дохода.

4.17. Идентификационните данни и данните за контакт на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия

Лицето, което ще иска допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа за настоящата емисия облигации, е Емитентът, „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД, с ЕИК 834071122, и притежаващ LEI код 8945007SZTKW644K2359. „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Слатина, п.к. 1000, бул. „Цариградско шосе“ № 101, бизнес сграда Актив, партер, тел.: +359 882 430 353, електронна поща – office@touristinvest.eu, лице за контакт – Мирослав Георгиев

5. РЕД И УСЛОВИЯ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

5.1. Условия, статистика относно предлагането, прогнозен график и действия, необходими за подаване на заявления за предлагането

5.1.1. Условия, на които подлежи предлагането

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

Общата номинална стойност на настоящата емисия облигации на „ТУРИСТИНВЕСТ“ АД е в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, необезпечени, конвертируеми, обикновени облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) лева всяка една.

Емисията облигации е пласирана при условията на частно предлагане от Емитента чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

Всички облигации от емисията ще се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа не по-късно от 6 (шест) месеца от издаването на емисията облигации.

5.1.2. Период, включително всякакви възможни изменения, по време на който е открито предлагането, и описание на процедурата за подаване на заявление

Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ, след подаване на съответното заявление за допускане до търговия на регулиран пазар и одобрението му от ръководството на борсовия оператор. Търговията с тях се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

Вторичната търговия на Емисията корпоративни облигации ще се извършва съгласно правилниците за дейността на БФБ, ЦД, ЗППЦК, ЗПФИ, както и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

5.1.3. Описание на възможностите за намаляване на записванията и начина за възстановяване на надплатените от заявителите суми

Всички 10 000 броя облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло изплатени при тяхното частно (непублично) предлагане.

Настоящият Проспект е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар, с оглед на което не са възможни ограничения в предлагането на вече емитираните облигации при сключването на облигационния заем.

5.1.4. Подробна информация за минималната и/или максималната сума, посочена в заявлението (изразена като брой ценни книжа или като съвкупна сума на инвестицията)

Минималният брой, който може да бъде закупен от едно лице, е 1 (една) облигация, съгласно действащите към настоящия момент правила за търговия на БФБ. Няма ограничения за максимален брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, стига да е налице съответно предлагане за продажба.

5.1.5. Метод и срокове за заплащане и за доставка на ценните книжа

Плащанията във връзка със сключените сделки за придобиването на ценни книжа се извършват съгласно правилата на ЦД. След окончателното придобиване на облигациите в ЦД, инвеститорът може да изиска от инвестиционния посредник, ЦД да издаде удостоверителен документ (т. нар. депозитарна разписка). Търговията с настоящата емисия облигации ще се извършва в съответствие с правилата за търговия на БФБ, както и с Правилника на ЦД. След приемане на облигациите на Дружеството за търговия на Борсата, всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде на регулиран пазар облигации от предлаганата емисия, е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде съответно нареждане за покупка/продажба, като попълни всички необходими документи, съобразно практиката на избрания инвестиционен посредник и изискванията на нормативната уредба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката на своя клиент в търговската система на БФБ. При сключване на сделка борсата и инвестиционния посредник – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД приключва сетълмента по сделката в 2-дневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това, актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на Емитента. Сделки с облигации от настоящата емисия могат да се сключват и извън регулиран пазар. Прехвърлянето на ценни книжа извън регулиран пазар се осъществява съгласно предварително сключен договор пряко между страните - договор за покупко-продажбата на книжата. В този случай, лицата по сделката, за да осъществят прехвърлянето на облигациите в ЦД, следва да представят данни и документи пред лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ като сключена извън регулирания пазар и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник, действащ като регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на облигации в случаите на дарение и наследяване. Прехвърлянето на облигациите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в ЦД. Плащанията по сключени сделки след приемане на облигациите за търговия на регулиран пазар ще се извършва съгласно условията на избрания инвестиционен посредник. След приключване на сетълмента ЦД заверява клиентската подсметка на инвеститорите купувачи със закупените от тях облигации. Удостоверителни документи за собственост върху книжа от облигационната емисия на Емитента могат да бъдат заявени за издаване от ЦД чрез инвестиционния посредник, чийто услуги инвеститорът използва.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

5.1.6. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането

Датата на допускането до търговия на регулиран пазар на настоящата емисия облигации не подлежи на публично обявяване от Емитента, но ще бъде обявена от БФБ, след вземане на съответното решение от Съвета на директорите на Борсата. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на БФБ.

5.1.7. Процедурата за упражняването на правото на преимуществено изкупуване, възможности за преотстъпване на правата на записване и третиране на неупражнените права на записване

Настоящият Проспект е за допускане на ценни книжа (облигации) до търговия на регулиран пазар, поради което не се издават права. Всички облигации от настоящата Емисия са записани и изцяло платени при тяхното частно (непублично) предлагане. След допускането на облигациите за търговия на регулиран пазар, всеки инвеститор ще може да подаде съответно нареждане за покупка.

5.2. План на разпространение и разпределение

5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа

Няма определен план за разпределение на ценните книжа на отделни групи потенциални инвеститори. Корпоративните облигации от настоящата емисия се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения, съгласно правилника на БФБ.

Предлагането се извършва единствено в Република България.

5.2.2. Процес за уведомяване на заявителите за сумата на разпределения им ценни книжа и информация за това дали търгуването може да започне преди уведомяването

Няма предвидена подобна процедура.

5.3. Цена

5.3.1. Очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Сума на всякакви разходи и данъци, които се начисляват на лицата, записали или закупили ценните книжа

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

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

5.4. Пласиране и поемане

5.4.1. Името и адреса на лицата, които пласират емисията в държавите, в които се извършва предлагането

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

били успешно пласирани при условията на непублично частно пласиране чрез ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД.

5.4.2. Името и адреса на платежните агенти и депозитарите във всяка държава

Всички облигации от настоящата емисия са регистрирани по сметки в „Централен депозитар“ АД. Плащанията по лихвите и главницата ще се извършват чрез ЦД. „Централен депозитар“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1301, район Триадица, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

5.4.3. Името и адреса на лицата, съгласили се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, и името и адреса на лицата, съгласили се да пласират емисията без твърд ангажимент или при споразумения за „оптимално“ пласиране. Посочват се съществените характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, се посочва частта, която не е поета. Посочва се общият размер на комисионата за поемането и комисионата за пласирането

Нито упълномощения инвестиционен посредник, нито други субекти, са се съгласили да поемат емисията на базата на твърд ангажимент, както и няма субекти, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия“.

5.4.4. Кога е било или ще бъде постигнато споразумение за поемане

Споразумение за поемане не е било постигнато и не се планира такова в бъдеще.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ПОСРЕДНИЧЕСТВОТО

6.1. Информация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на заявление за допускане до търговия с оглед на тяхното разпространение на регулиран пазар, на други пазари на трети държави, на пазар за растеж на МСП или на МСТ, като съответните пазари се посочват

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

Настоящият Документ за ценните книжа е за допускане на облигациите до търговия на регулиран пазар на ценни книжа единствено в Република България.

Чуждестранни инвеститори, които не са местни лица и възнамеряват да закупят облигации, трябва да се запознаят с приложимите закони в техните юрисдикции.

Българските инвеститори, както и чуждестранните инвеститори (доколкото това е допустимо за последните съгласно горния параграф) ще имат възможността да закупват облигации на равни начала.

След потвърждаване на проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар от Комисията за финансов надзор и вписване на емисията в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, настоящата емисия ценни книжа ще бъде заявена за търговия на Сегмент на облигации на Основния пазар на БФБ. Указването на това обстоятелство не трябва създава впечатление, че допускането до търговия на ценните книжа на БФБ непременно ще бъде одобрено.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, СД на Дружеството не е взел решение за допускане до търговия на друг регулиран пазар, на пазари на трети държави, на пазар за растеж на малки и средни предприятия или на многостранна система за търговия.

6.2. Всички регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ, на които, доколкото е известно на емитента, вече се търгуват ценни книжа от същия клас, който се или ще се предлага публично или допуска до търговия

Към датата на настоящият Проспект, няма емитирани други дългови ценни книжа на Емитента, които да се търгуват на регулирани пазари, пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или МСТ.

6.3. При допускане до търговия на регулиран пазар, името и адресът на лицата, поели твърд ангажимент да действат като посредници при търгуване на вторичния пазар, като предоставят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“, както и описание на основните условия на техния ангажимент

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

6.4. Емисионната цена на ценните книжа

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

7. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Ако в документа за ценни книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия — декларация за това в какво качество са действали

Дружеството не е наемало консултанти във връзка с настоящата емисия облигации с изключение на упълномощения инвестиционен посредник „АБВ Инвестиции“ ЕООД, който не действа в качеството на външен консултант.

7.2. Индикация за друга информация в Проспекта за допускане до търговия на ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад

Освен посочените финансови отчети в Проспекта няма друга одитирана или прегледана от регистрирани одитори информация, съответно за която одиторите са изготвили доклад.

7.3. Кредитните рейтинги на ценните книжа, определени по искане или със сътрудничество на емитента

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

8. ОПИСАНИЕ НА АКЦИИТЕ

8.1. Описание на вида и класа на акциите

Предмет на конвертиране са обикновени, поименни, безналични акции от капитала на Емитента. Акциите от тази емисия ще са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите ще се предлагат само в Република България и няма да бъдат предмет на международно предлагане.

8.2. Законодателство, уреждащо създаването на акциите

Емисията акции на Дружеството е издадена в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с акции в които ще бъдат конвертирани облигациите, се уреждат в следните нормативни актове:

- Търговски закон;

- Закон за корпоративното подоходно облагане;
- Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- Наредба № 8 от 3.09.2020 за изискванията към дейността на централните депозитари на ценни книжа, централния регистър на ценни книжа и други лица, осъществяващи дейности, свързани със сетълмента на ценни книжа;
- Валутен закон;
- Правилник за дейността на „Българска фондова борса“ АД;
- Правилник на „Централен Депозитар“ АД.

8.3. Информация за вида на ценните книжа

Дружеството има капитал в размер на 205 000 (двеста и пет хиляди) лева, разпределен на 205 000 (двеста и пет хиляди) броя обикновени, безналични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев.

След взетото решение на проведеното на 31.07.2025 г. заседание на ОСА на „Туристинвест“ АД за промяна вида на акциите на дружеството от налични в безналични поименни акции, бе започната и завършена процедура по обезличаване на акциите на дружеството. След промяната книгата на акционерите на Емитента се води от „Централен депозитар“ АД. Адресът на „Централен депозитар“ АД е: София 1000, ул. „Три уши“ №6, ет. 4. Интернет страница: <http://www.csd-bg.bg/>

Емисията акции е с ISIN код BG1100020251.

8.4. Валута на емисията акции

Валутата на емисията акции е в лева (BGN).

8.5. Описание на свързаните с ценните книжа права, включително всякакви техни ограничения, и процедура за упражняването на тези права

Облигациите са конвертируеми в обикновени акции по желание на облигационерите. След конвертиране притежателите на облигации стават акционери. В качеството си на акционери те имат следните права:

Имуществени права

Право на дивидент

След конвертиране на облигациите в обикновени поименни акции, притежателите им придобиват качеството акционери и имат право да получат част от печалбата на дружеството, съразмерно на участието си в капитала. Правото на дивидент възниква при наличието на следните предпоставки:

- приет и одитиран годишен финансов отчет;
- решение на Общото събрание на акционерите за разпределяне на печалбата;
- спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 247б от Търговския закон.

Дивиденти се изплащат само ако, според приетия годишен финансов отчет, чистата стойност на имуществото на дружеството, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, не е по-малка от сумата на капитала, фонд „Резервен“ и други фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Не се допуска авансово изплащане на дивиденти. Най-малко 1/10 от печалбата се отделя във фонд „Резервен“ до достигане на размер, равен на 1/10 от капитала. Правото на дивидент се погасява с изтичането на общата 5-годишна давност.

Право на ликвидационен дял

При прекратяване на дружеството чрез ликвидация, акционерите имат право да получат част от остатъчното имущество, съразмерно на участието си в капитала, след удовлетворяване на всички

кредитори. Това право може да бъде упражнено само от лицата, които са акционери към момента на прекратяване на дружеството.

Неимуществени права

Право на глас

Акционерите участват в управлението на дружеството чрез участие в Общото събрание и упражняване на правото си на глас. Всяка обикновена акция дава право на един глас. Правото на глас се упражнява лично или чрез писмено упълномощен представител. Правото на глас възниква, след като акциите са изцяло изплатени и увеличението на капитала (в резултат на конверсията) е вписано в Търговския регистър.

Право на участие в управлението и избор на органи

Всеки акционер има право да избира и да бъде избран в управителните органи на дружеството.

Право на информация

Акционерите имат право да се запознават с всички материали по дневния ред на Общото събрание, да получават протоколи от проведени събрания, както и да изискват информация за финансовото и икономическото състояние на дружеството в рамките, определени от закона и устава.

Защитни права

- **Право на обжалване** – всеки акционер може да предяви иск за отмяна на решение на Общото събрание, когато то противоречи на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).
- **Право на защита на членствени права** – всеки акционер може да предяви иск за защита на членството си и отделните членствени права при тяхното нарушаване от органите на дружеството (чл. 71 ТЗ).

Права при увеличаване на капитала

При увеличаване на капитала на дружеството, всеки акционер има право да запише нови акции, съразмерно на дела си в капитала преди увеличението (чл. 194, ал. 1 ТЗ). Това право не може да бъде ограничавано или отменяно без съгласието на акционера.

Ограничения

Прехвърлянето на поименни акции в непублично акционерно дружество може да бъде ограничено съгласно устава (чл. 185, ал. 2 ТЗ), като се предвижда например необходимост от одобрение от Общото събрание или друг орган на дружеството. Акционерите следва да се запознаят с уставните разпоредби относно ограниченията за прехвърляне.

Процедура за упражняване на правата

- Правото на дивидент се упражнява чрез вписване в книгата на акционерите и получаване на дължимата сума в срока, определен от Общото събрание, но не по-дълъг от 3 месеца от решението за разпределяне на печалбата.
- Правото на глас се упражнява на Общото събрание при представяне на документ за самоличност или надлежно пълномощно.
- Правото на ликвидационен дял се упражнява в рамките на производството по ликвидация, след удовлетворяване на кредиторите.
- Права при увеличаване на капитала се упражняват чрез подаване на заявление за записване на акции в срока, определен от решението за увеличаване.

8.6. Декларация за решенията, разрешенията и одобренията, по силата на които са били или ще бъдат създадени и/или емитирани акциите, като се посочва и датата на емитиране

Акциите на Емитента са издадени с решение на Учредителното събрание на Емитента и с решение на Общото събрание на акционерите за увеличение на капитала.

8.7. Къде и кога са били или ще бъдат допуснати до търговия акциите

Акциите на емитента няма да бъдат допускани до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

8.8. Описание на евентуалните ограничения върху прехвърляемостта на акциите

Съгласно Устава на “Туристинвест” АД, акциите му са свободно прехвърляеми без да е необходимо предварително съгласие или последващо одобрение на Емитента. Не съществуват други ограничения върху прехвърляемостта на акциите на Емитента.

8.9. Декларация относно съществуването на приложимо за емитента национално законодателство, уреждащо търговите предложения

Не съществува приложимо за Емитента национално законодателство, уреждащо търговите предложения за непублични дружества.

8.10. Информация за търговите предложения

Не съществува приложимо за Емитента национално законодателство, уреждащо търговите предложения за непублични дружества.

8.11. Информация за участието в акционерния капитал на съществуващите акционери преди и след увеличението на капитала

Дружеството има капитал в размер на 205 000 (двеста и пет хиляди) лева, разпределен на 205 000 (двеста и пет хиляди) броя обикновени, налични и поименни акции с право на глас с номинална стойност от 1 (един) лев.

При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, в случай, че съществуващите акционери не записват нови акции, участието в акционерния капитал и правата на глас на съществуващите акционери спада от 100% (притежават 205 000 от съществуващите 205 000 обикновени акции) преди увеличението на капитала на 3.18% (притежават 205 000 от съществуващите след евентуалното пълно конвертиране на емисията 6 455 000 обикновени акции).

При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, при конверсионна цена за 1 нова обикновена акция от 1.60 лв., не би имало разводняване на капитала на настоящите акционери. При пълно конвертиране на настоящата емисия конвертируеми облигации, балансовата стойност на една акция би се запазила на 1.60 лв. на акция (общият брой обикновени акции след конвертиране ще се увеличи със 6 250 000 до 6 455 000).

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 декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, 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