

Изх.№ 88/28.12.2023 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100022172,
ЕМИТИРАНА ОТ БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ АД**

**ДО
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,
ул. "Будапеща" №16,
гр.София - 1000**

**ДО
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,
ул. "Три уши" №6,
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД (ISIN BG2100022172, Борсов код 0BVA), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
28.12.2023г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

Доклад
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на облигационерите
на „Булфинанс Инвестмънт“ АД
 ISIN код на емисията: BG2100022172
 Борсов код на емисията: 0BVA
 Емитент: „Булфинанс Инвестмънт“ АД
 Период: 01.07.2023 г.- 30.09.2023 г.

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Булфинанс Инвестмънт“ АД на 29.11.2017 г. През посочения период „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

1 Финансово състояние на емитента на облигациите.

През третото тримесечие на 2023г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Булфинанс Инвестмънт“ АД е без промяна: Придобиване и управление на дялови участия в търговски дружества; извършване в страната и чужбина на търговия; търговско представителство и посредничество; транспортна дейност; туристически услуги; хотелиерство и ресторантьорство; импорт, експорт и реекспорт; бартерни сделки; представителство и агентство в страната и чужбина; сделки с интелектуална собственост; производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция; строителни и монтажни услуги; консултантска дейност в областта на управлението и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния консолидиран финансов отчет на „Булфинанс Инвестмънт“ АД за посочения период.

1.1 Анализ на активите

Към 30.09.2023 г. активите на групата на „Булфинанс Инвестмънт“ АД са 666 108 хил. лв., или с 10.04% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q3 2023 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q2 2023	% от активите към 30.09.2023 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	168 880	203 600	-17.05%	25.35%
Инвестиционни имоти	4 680	4 703	-0.49%	0.70%
Нематериални активи	3 944	4 114	-4.13%	0.59%
Търговска репутация	11 815	13 261	-10.90%	1.77%
Финансови активи	18 758	18 320	2.39%	2.82%
Търговски и други вземания	183 707	107 489	70.91%	27.58%
Активи по отсрочени данъци	943	1 020	-7.55%	0.14%
Общо нетекущи активи	392 727	352 507	11.41%	58.95%

Текущи активи				
Материални запаси	7 607	7 523	1.12%	1.14%
Търговски и други вземания	197 340	184 409	7.01%	29.63%
Финансови активи	65 655	58 702	11.84%	9.86%
Парични средства и парични еквиваленти	2 779	2 214	25.52%	0.42%
Общо текущи активи	273 381	252 848	8.12%	41.05%
Общо активи	666 108	605 355	10.04%	100.00%

През третото тримесечие на 2023г. нетекущите активи нарастват с 11.40%. Спад има при имоти, машини и съоръжения. Ръст отбелязват търговските и други вземания.

Текущите активи на групата отбелязват увеличение от 8.12%. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при търговските и други вземания. Значително увеличение има и във финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q3 2023	Q2 2023	Δ Q3 2023	% от СК и пасивите към 30.09.2023 г.
	'000 лв.	'000 лв.	/ Q2 2023	
Собствен капитал				
Основен капитал	74	74	0.00%	0.011%
Резерви	10 156	10 156	0.00%	1.52%
Финансов резултат	17 721	19 025	-6.85%	2.66%
Общо собствен капитал	27 951	29 255	-4.46%	4.20%
Малцинтсвено участие	1 923	1 136	69.28%	0.29%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	368 432	305 683	20.53%	55.31%
Други нетекущи пасиви	12	15	-20.00	0.0018%
Пасиви по отсрочени данъци	1 045	1 045	0.00%	0.16%
Общо нетекущи пасиви	369 489	306 743	20.46%	55.47%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	236 610	237 679	-0.45%	35.52%
Други текущи пасиви	30 135	30 542	-1.33%	4.52%
Общо текущи пасиви	266 745	268 221	-0.55%	40.05%
Общо пасиви	636 234	574 964	10.66%	95.52%
Общо собствен капитал и пасиви	666 108	605 355	10.03%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. общо собственият капитал на групата на „Булфинанс Инвестмънт“ АД е в размер на 27 951 хил. лв., което представлява спад от 4.46% за периода. Финансовият резултат спада с 6.85% до 17 721 хил. лв., докато малцинственото участие се повишава с 69.28% до 1 923 хил. лв.

Нетекучите пасиви през периода нарастват с 20.46%, като за това допринасят търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат спад от 0.55% през анализирания период. При тях спад има отново в търговските и други задължения. Като цяло пасивите на групата нарастват с 10.66% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q3 2023 '000 лв.	Q3 2022 '000 лв.	Δ Q3 2023 / Q2 2022
Нетни приходи от продажби	38 360	32 601	17.67%
Приходи от финансираня	0	30	-100.00%
Финансови приходи	5 824	36 562	-84.07%
Общо приходи	44 184	69 193	-36.14%
Разходи за дейността	29 067	41 765	-30.40%
Финансови разходи	13 104	17 606	-25.57%
Общо разходи за дейността	42 171	59 371	-28.97%
Печалба от дейността	2 013	9 822	-79.51%
Дял от печалбата на асоциирани предприятия	402	660	-39.09%
Общо разходи	41 769	58 711	-28.86%
Печалба преди облагане с данъци	2 415	10 482	-76.96%
Разходи за данъци	207	211	-1.90%
Печалба след облагане с данъци (в т.ч. малцинствено участие)	2 208	10 271	-78.50%
Нетна печалба за периода	2 038	9 086	-77.57%

Към 30.09.2023г. групата на „Булфинанс Инвестмънт“ АД реализира ръст в нетните приходи от продажби за периода равен на 17.67% през съпоставимия период на 2022г. Наблюдава се значителен спад от 84.07% във финансовите приходи. Спад спрямо предходната година има и в общите разходи за дейността. Печалбата от дейността бележи значителен спад от 79.51%. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 2 415 хил. лв., спрямо печалба от 10 482 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат дружеството отбелязва нетна печалба за периода от 2 038 хил. лв., спрямо нетна печалба за предходен период от 9 086 хил. лв.

1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q3 2023	Q2 2023
Текуща ликвидност	1.0249	0.9427
Бърза ликвидност	0.9964	0.9146
Незабавна ликвидност	0.2566	0.2271
Абсолютна ликвидност	0.0104	0.0083

В края на третото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност на емитента леко се подобряват спрямо края на предходния период.

1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задлъжнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q3 2023	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5547	0.5067
Общ дълг/Активи	0.9552	0.9498
Общ дълг/Собствен капитал	22.7625	19.6535
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	23.8313	20.6924

Към 30.09.2023г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента се влошават спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Булфинанс Инвестмънт“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100022172, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 5 000 000.00 лв. (пет милиона лева), на което бе взето решението за промяна в частта „Вид на облигациите“, които от „необезпечени“ стават „обезпечени“, като след промяната емисията ще бъде обезпечена както следва:

I. Първа по ред договорна ипотека върху ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 67372.115.9030 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-40/03.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 12.04.2023г., адрес на поземления имот: гр. Сливница, с площ от 40 623 кв.м., подробно описание в Поканата за свикване на събранието и съответните решения приети на него.

II. Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.2 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-40/03.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 12.04.2023г., адрес на сградата - гр. Сливница, разположена в ПИ с

идентификатор: 67372.115.9030 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула), със застроена площ от 213 кв.м.

Х. Първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот, Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.10 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, едно, нула), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Сливница, общ. Сливница, обл. София, одобрени със Заповед РД-18-40/03.06.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на КККР от 12.04.2023г., адрес на сградата - гр. Сливница, разположена в ПИ с идентификатор: 67372.115.9030 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула), със застроена площ от 18 кв.м.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Набраните нетни средства в размер на 10 000 хил. лева са използвани от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД в съответствие с текущата инвестиционна стратегия и бизнес план на Дружеството, за (подредени в низходящ ред по реда на приоритетите):

1. Придобиване надългосрочни и краткосрочни финансови инструменти чрез договори за цесия за обща стойност в размер на 8 815 хил. лв.;
2. Предоставен заем на дружеството от Групата „ФинансИнфо Асистанс“ ЕООД в размер на 1 115 хил. лв.;
3. Погасяване на кредит в размер на 70хил. лв.

Облигационната емисия е издадена на 29.11.2027г. с обща номинална стойност в размер на 10 млн. лв. и е разпределена в 10 хил. броя облигации. Лихвата е 7% фиксирана годишна лихва, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L).

Съгласно решение на общото събрание на облигационерите (ОСО), проведено на 14.09.2023г. считано от 29.11.2023 г. лихвеният процент по облигационната емисия корпоративни облигации с ISIN:BG2100022172, издадени от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, се променя от фиксиран 7% годишно на плаващ годишен лихвен процент, формиран от 6-месечен Euribor + надбавка от 1.5%, общо не по-малко от 3% и не повече от 6%, при лихвена конвенция Actual/365L. Три работни дни преди падежа на предходното лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 1.5%. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 3%, се прилага минималната стойност от 3% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая.

На проведено на 14.09.2023 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Булфинанс Инвестмънт“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100022172, одобрява ИП „ABC Финанс“ АД за довереник на облигационерите по емисията.

Към края на отчетния период, за който се отнася доклада, няма падежирали и неплатени погасителни вноски по облигациите. Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на погасителни вноски по облигациите с падеж 29.11.2023г.

4 Финансови показатели.

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- **Съотношение Пасиви/Активи**: Максимална стойност на отношението пасиви към активи по консолидиран 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%.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е 0.9552 (**95.52%**);

-- Коефициент на **Покритие на разходите за лихви**- Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви на (изчислен, като консолидираната печалба от обичайната дейност, увеличена с консолидираните разходи за лихви, се разделя на консолидираните разходи 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 консолидирани 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.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е **0.7922**;

-- Коефициент на **Текуща ликвидност**: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайните активи в консолидирания баланс 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 0.5.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 30.09.2023г. стойността на показателя е **1.02**.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството 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.

5 Обстоятелства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София
28.12.2023г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокуррист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

