

Изм.№ 21/15.03.2024 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 OBVA), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
15.03.2024г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор

Доклад
на „АВС Финанс“ АД
в качеството му на Довереник на
облигационеритена „Булфинанс
Инвестмънт“ АД

ISIN код на емисията:
 BG2100022172

Борсов код на емисията: 0BVA
 Емитент: „Булфинанс Инвестмънт“
 АД

Период: 01.10.2023 г.- 31.12.2023 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 четвъртото 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 31.12.2023 г. активите на „Булфинанс Инвестмънт“ АД са 655 518 хил. лв., или с 1.59% по-малко от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q4 2023	Q3 2023	Δ Q4 2023	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q3 2023	към 31.12.2023
				г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	163 417	168 880	-3.23%	24.93%
Инвестиционни имоти	4 655	4	-0.53%	0.71%
		680		
Нематериални активи	3 842	3 944	-2.59%	0.59%
Търговска репутация	11 709	11 815	-0.9%	1.79%
Финансови активи	17 038	18 758	-9.17%	2.60%

Търговски и други вземания	229 087	183 707	24.7%	34.95%
Активи по отсрочени данъци	943	943	0.00%	0.14%
Общо нетекущи активи	430 691	392 727	9.67%	65.70%
Текущи активи				
Материални запаси	6 952	7 607	-8.61%	1.06%
Търговски и други вземания	185 105	197 340	-6.20%	28.24%
Финансови активи	30 039	65 655	-54.25%	4.58%
Парични средства и парични еквиваленти	2 731	2 779	-1.73%	0.42%
Общо текущи активи	224 827	273 381	-17.76%	34.30%
Общо активи	655 518	666 108	-1.59%	100.00%

През четвъртото тримесечие на 2023г. нетекущите активи нарастват с 9.67%. Спад има при имоти, машини и съоръжения. Ръст отбелязват търговските и други вземания.

Текущите активи на емитента отбелязват спад от 17.76%. Най-голямата промяна в абсолютна стойност тук е при финансовите активи.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q4 2023 '000 лв.	Q3 2023 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q3 2023	% от СК и пасивите към 31.12.2023 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	74	74	0.00%	0.01%
Резерви	6 126	10 156	-39.68%	0.93%
Финансов резултат	11 580	17 721	-34.65%	1.77%
Общо собствен капитал	17 780	27 951	-36.39%	2.71%
Малцинствено участие	-116	1 923	-106.03%	-0.02%
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	387 569	368 432	5.19%	59.12%
Други нетекущи пасиви	13	12	8.33	0.002%
Пасиви по отсрочени данъци	1 219	1 045	16.65%	0.19%
Общо нетекущи пасиви	388 801	369 489	5.23%	59.31%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	249 050	236 610	5.26%	37.99%
Други текущи пасиви	3	30 135	-99.99%	0.0005%
Общо текущи пасиви	249 053	266 745	-6.63%	37.99%
Общо пасиви	637 854	636 234	0.25%	97.30%
Общо собствен капитал и пасиви	655 518	666 108	-1.59%	100.00%

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. общо собственият капитал на „Булфинанс Инвестмънт“ АД е в размер на 17 780 хил. лв., което представлява спад от 36.39% за периода. Финансовият резултат спада с 34.65% до 11 780 хил. лв., докато малцинственото участие спада с 106.03% до -116 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода нарастват с 5.23%, като за това допринасят търговските и други задължения. Текущите пасиви бележат спад от 6.63% през анализирания период. При тях ръст има в търговските и други задължения. Значителен спад отбелязват други текущи пасиви. Като цяло пасивите на дружеството нарастват с 0.25% през анализирания тримесечие.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q4 2023 '000 лв.	Q4 2022 '000 лв.	Δ Q4 2023 / Q4 2022
Нетни приходи от продажби	59 805	56 437	5.97%
Приходи от финансираня	0	32	-100.00%
Финансови приходи	4 574	9 850	-53.56%
Общо приходи	64 379	66 319	-2.93%
Разходи за дейността	41 259	30 065	37.23%
Финансови разходи	20 595	29 656	-30.55%
Общо разходи за дейността	61 854	59 721	3.57%
Печалба от дейността	2 525	6 598	-61.73%
Дял от печалбата на асоциирани предприятия	104	417	-75.06%
Общо разходи	61 750	59 304	4.12%
Печалба преди облагане с данъци	2 629	7 015	-62.52%
Разходи за данъци	412	218	88.99%
Печалба след облагане с данъци (в т.ч. малцинствено участие)	2 217	6 797	-67.38%
Нетна печалба за периода	2 130	6 073	-64.93%

Към 31.12.2023г. „Булфинанс Инвестмънт“ АД реализира ръст в нетните приходи от продажби за периода равен на 5.97% през съпоставимия период на 2022г. Наблюдава се значителен спад от 53.56% във финансовите приходи. Ръст спрямо предходната година има в общите разходи за дейността. Печалбата от дейността бележи значителен спад от 61.73%. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 2 629 хил. лв., спрямо печалба преди облагане с данъци от 7 015 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат дружеството отбелязва нетна печалба за периода от 2 130 хил. лв., спрямо нетна печалба за предходен период от 6 073 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	Q4 2023	Q3 2023
Текуща ликвидност	0.9027	1.0249
Бърза ликвидност	0.8748	0.9964
Незабавна ликвидност	0.1316	0.2566
Абсолютна ликвидност	0.0110	0.0104

В края на четвъртото тримесечие на 2023г. показателите за ликвидност на емитента се влошават 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	Q4 2023	Q3 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5931	0.5547
Общ дълг/Активи	0.9730	0.9552
Общ дълг/Собствен капитал	35.8748	22.7625
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	36.8683	23.8313

Към 31.12.2023г. 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, 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 събраниято 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

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 ипотeka 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 „АВС Финанс“ АД за довереник на облигационерите по емисията.

Към датата на настоящия доклад, емитента няма неплатени падежирали суми по облигационния заем.

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 31.12.2023г. стойността на показателя е 0.9730 (**97.30%**);

-- 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 31.12.2023г. и по наши изчисления стойността на показателя е **1.1991**;

Съгласно данните от отчета за спазване на задълженията на емитента към облигационерите съгласно условията на облигационна емисия, стойността на показателя към 31.12.2023г. е **1.16**.

-- 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 31.12.2023г. стойността на показателя е **0.9027**.

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
15.03.2024г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурис

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор