

Изх.№ 69/18.06.2025 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:
BG2100007249,
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 BG2100007249, Борсов код BINB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София
18.06.2025г.

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: BG2100007249
 Борсов код на емисията: BINB
 Емитент: „Булфинанс Инвестмънт“ АД
 Период: 01.01.2025 г.- 31.03.2025 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 20.03.2024 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 първото тримесечие на 2025г. 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 31.03.2025 г. активите на „Булфинанс Инвестмънт“ АД са 856 140 хил. лв., или с 3.52% повече от стойността им в края на предходното тримесечие.

Активи	Q1 2025	Q4 2024	Δ Q1 2025	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q4 2024	към 31.03.2025 г.
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	168 335	161 274	4.38%	19.66%
Инвестиционни имоти	21 950	297	7290%	2.56%
Нематериални активи	5 839	3 489	67.35%	0.68%
Търговска репутация	6 564	9 425	-30.36%	0.77%
Финансови активи	13 853	12 888	7.49%	1.62%
Търговски и други вземания	410 252	369 503	11.03%	47.92%
Активи по отсрочени данъци	828	890	-6.97%	0.10%
Общо нетекущи активи	627 621	557 766	12.52%	73.31%

Текущи активи

Материални запаси	5 200	5 232	-0.61%	0.61%
Търговски и други вземания	186 844	220 771	-15.37%	21.82%
Финансови активи	32 242	40 310	-20.01%	3.77%
Парични средства и парични еквиваленти	4 233	2 940	43.98%	0.49%
Общо текущи активи	228 519	269 253	-15.13%	26.69%

Общо активи	856 140	827 019	3.52%	100%
--------------------	----------------	----------------	--------------	-------------

През първото тримесечие на 2025г. нетекущите активи нарастват с 12.52%. Ръст има и при имоти, машини и съоръжения. Търговските и други вземания нарастват с 11.03%

Текущите активи на емитента спадат с 15.13%.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q1 2025 '000 лв.	Q4 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q4 2024	% от СК и пасивите към 31.03.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	74	74	0.00%	0.01%
Резерви	1 381	5 715	-75.84%	0.16%
Финансов резултат	17 870	12 821	39.38%	2.10%
Общо собствен капитал	19 325	18 610	3.84%	2.26%
Малцинтсвено участие	-4 527	152		
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	565 530	573 112	-90.14%	66.06%
Други нетекущи пасиви	181	196	-7.65%	0.02%
Пасиви по отсрочени данъци	1 424	1 424	0.00%	0.17%
Общо нетекущи пасиви	567 135	574 732	-1.32%	66.24%
Текущи пасиви				
Търговски и други задължения	274 147	233 465	17.43%	32.03%
Други текущи пасиви	60	60	0.00%	0.007%
Общо текущи пасиви	274 207	233 525	17.42%	32.03%
Общо пасиви	841 342	808 257	4.09%	98.27%
Общо собствен капитал и пасиви	856 140	827 019	3.52%	100%

В края на първото тримесечие на 2025 г. общо собственият капитал на „Булфинанс Инвестмънт“ АД е в размер на 19 325 хил. лв., което представлява ръст от 3.84% за периода. Финансовият резултат се увеличава с 39.38% до 17 870 хил. лв.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 1.32%. Текущите търговски и други задължения бележат ръс от 17.42%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q1 2025 '000 лв.	Q1 2024 '000 лв.	Δ Q1 2025 / Q1 2024
Нетни приходи от продажби	20 532	11 322	81.35%
Приходи от финансираня	0	0	
Финансови приходи	2 161	4 211	0.00%
Общо приходи от дейността	22 693	15 533	124.16%
Разходи по икономически елементи	18 211	8 127	124.08%
Финансови разходи	3 984	6 612	-39.75%
Общо разходи за дейността	22 205	14 739	50.65%
Печалба от дейността	488	794	-38.54%
Дял от печалбата на асоциирани предприятия	1 118	3	
Общо разходи	21 087	14 736	43.10%
Печалба преди облагане с данъци	1 606	797	101.51%
Разходи за данъци	80	29	175.86%
Печалба след облагане с данъци (в т.ч. малцинствено участие)	1 526	768	98.70%
Нетна печалба за периода	1 523	686	122.01%

Към 31.03.2025г. „Булфинанс Инвестмънт“ АД бележи спад във финансовите приходи. Ръст спрямо предходната година имат и разходите по икономически елементи. Печалбата от дейността бележи значителен спад от 38.54%. Съответно резултатът преди данъци е печалба в размер на 1 606 хил. лв., спрямо печалба преди облагане с данъци от 797 хил. лв. за съпоставимия период на предходната година. Отчитайки ефекта на данъците върху финансовият резултат дружеството отбелязва нетна печалба за периода от 1 523 хил. лв., или със 122.01% повече спрямо предходния период.

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	Q1 2025	Q4 2024
Текуща ликвидност	0.8338	1.1532
Бърза ликвидност	0.8145	1.1308
Незабавна ликвидност	0.6969	0.9579

Абсолютна ликвидност

0.0154

0.1259

В края на първото тримесечие на 2025г. 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	Q1 2025	Q4 2024
Дългосрочен дълг/Активи	0.6605	0.6929
Общ дълг/Активи	0.9807	0.9774
Общ дълг/Собствен капитал	43.3502	43.4494
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	44.3021	44.4394

Към 31.03.2025 г. разглежданите показатели за платежоспособност на емитента показват леко подобряване спрямо края на предходното тримесечие.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 12.08.2024 г. Общото събрание на облигационерите (ОСО) на „Булфинанс Инвестмънт“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100007249, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 10 000 000.00 евро (десет милиона евро) на което бе взето решението за замяна на обезпечението на облигационната емисия, а именно:

Частично освобождаване на застраховка по полица № 24 100 1404 0000980093, служеща като обезпечение по облигационния заем с ISIN код BG2100007249, издадена от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД и замяната ѝ с недвижими имоти, като заедно с действащата застраховка да бъде учредена първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.

След промяната емисията да бъде обезпечена както следва:

1.1. Първа по ред договорна ипотека, за обезпечаване на вземанията на облигационерите до размера на пазарната цена стойност на имотите съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител, представляваща част от размера на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249 върху следните недвижими имоти, собственост на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД:

- 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 12.04.2023 04.11.2022 г., адрес на поземления имот: гр. Сливница, с площ от 40 623 кв.м. (четиридесет хиляди шестстотин двадесет и три квадратни метра), с трайно предназначение на територията – урбанизирана и начин на трайно ползване – за друг вид застрояване. Предишен идентификатор: 67372.115.315, 67372.115.317, номер по предходен план 00313, 00304, при граници и съседни съгласно актуална скица: 67372.1.246, 67372.115.9029, 67372.1.443, 67372.127.22, 67372.127.25, 67372.1.159, 67372.1.238, 67372.1.748, 67372.1.243, 67372.1.244, 67372.115.323, ведно с построените в имота сгради, както следва:

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.2 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно,

едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, две), със застроена площ от 287 кв.м. (двеста осемдесет и седем квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – общежитие;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.3 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, три), със застроена площ от 325 кв.м. (триста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за образование;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.4 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, четири), със застроена площ от 325 кв.м. (триста двадесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за образование;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.5 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, пет), със застроена площ от 284 кв.м. (двеста осемдесет и четири квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – общежитие;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.6 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, шест), със застроена площ от 39 кв.м. (тридесет и девет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за обществено хранене;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.7 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, седем), със застроена площ от 73 кв.м. (седемдесет и три квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – друг вид обществена сграда;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.8 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, осем), със застроена площ от 95 кв.м. (деветдесет и пет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за водоснабдяване и/или канализация;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.9 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, девет), със застроена площ от 213 кв.м. (двеста и тринадесет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – административна, делова сграда;

Сграда с идентификатор № 67372.115.9030.10 (шест, седем, три, седем, две, точка, едно, едно, пет, точка, девет, нула, три, нула, точка, десет), със застроена площ от 18 кв.м. (осемнадесет квадратни метра), брой етажи 1, предназначение – сграда за енергопроизводство;

Гореописаните собствени имоти на Дружеството са обект на инвестиционен проект за изграждане на логистичен център с офисна и складова част с обща РЗП от 48 748 кв.м.

Ипотеката да се учреди и върху всички бъдещи подобрения и приращения върху поземления имот.

Пазарната цена стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО възлиза общо на сума в размер на 6 502 х.лв. (шест милиона петстотин и две хиляди лева).

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

1.2. Застраховка „Облигационни емисии“ при ЗАД „АРМЕЕЦ“, покриваща застрахователна сума, представляваща разликата между пазарната стойност на предоставеното обезпечение под формата на недвижими имоти (съгласно точка 1.1) до размер не по-малък от 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100007249.

3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Към датата на настоящия Проспект, Дружеството е изразходвало почти всичките набрани средства от настоящата емисия облигации в размер на 10 млн. евро в следните направления,

съгласно посочените по горе цели на облигационния заем, както следва:

- 4 109 хил. лева са използвани за изкупуване на собствени облигации по емисия с ISIN код BG2100022172. На 01.04.2024 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Емитента, на което е взето решение за изкупуване на до 10 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационната емисия по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. На 08.04.2024 г. е публикувано съобщение към Обществеността, с което Емитентът уведомява за придобиване, чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 10 000 броя облигации по облигационната емисия с ISIN код BG2100022172;

- 1 561 хил. лв. са използвани за погасяване на главници и лихви по текущи задължения;
- Сума в размер на 2 710 хил. лв. е използвана за плащания по сделки с финансови инструменти – инвестиция в диверсифициран портфейл от дялове, издадени от колективни инвестиционни схеми, регистрирани в Република България;

- Средства в размер на 1 590 хил. лв. са използвани за плащане по договор за необезпечен заем към трето лице. Заемът е със срок до 1 година с годишен лихвен процент в размер на 6.50%. Третото лице е дългогодишен контрагент на Емитента, които през годините е доказал своята платежоспособност и е изпълнявал навреме своите задължения. Основната цел на заема е временно ангажиране на паричните средства до настъпване на периода, в който те ще бъдат използвани от Емитента съгласно инвестиционната му стратегия;

- 5 900 хил. лв. са използвани за погасяване на задължения на Дружеството към контрагенти;
- 2 366 хил. лв. са използвани за плащане на аванс по предварителен договор за покупка на миноритарен пакет акции на компания, регистрирана на пазар за търговия на финансови инструменти. Остатъкът за доплащане е в размер на 100 хил. лв., а очакваният срок за сключване на окончателен договор е 21.06.2024 г.;

- Сума в размер на 51 хил. лв. е използвана за заплащане на премията по застрахователния договор към Гаранта, който обезпечава емисия облигации на Емитента, обект на настоящия Проспект, за първите шест месеца;

- 43 хил. лв. са използвани за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, включително за такси към упълномощения инвестиционен посредник и към Довереника на облигационерите;

- 49 хил. лв. са използвани за текущи разходи и такси.

Облигационната емисия е издадена на 20.03.2024г. с обща номинална стойност в размер на 10 млн. евро и е разпределена в 10 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.25 %, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.50 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в евро. Право да получат 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 плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към датата на настоящия доклад емитентът е забавил плащането на погасителни вноски по облигациите с падеж 20.09.2024г.

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 31.03.2025г. стойността на показателя е 0.9827 (**98.27%**);

-- 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 31.03.2025г. и по наши изчисления стойността на показателя е **1.13**;

-- 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 0.25.

По данни от междинния консолидиран финансов отчет на емитента към 31.03.2025г. стойността на показателя е **0.83**.

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 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.

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

София

18.06.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор