

# „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

## РЕЗЮМЕ

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

ISIN код	BG2100007249
CFI код	DBVUFR
FISN код	BULFINANSINVEST/VARBD 20330320
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона) евро
Валута на облигационния заем	евро
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди)
Номинална стойност на една облигация	1 000 (хиляда) евро
Дата на издаване	20.03.2024 г.
Вид на корпоративните облигации	поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени
Срочност	9 (девет) години
Изплащане на главницата	20.09.2027 г., 20.03.2028 г., 20.09.2028 г., 20.03.2029 г., 20.09.2029 г., 20.03.2030 г., 20.09.2030 г., 20.03.2031 г., 20.09.2031 г., 20.03.2032 г., 20.09.2032 г., 20.03.2033 г.
Лихва	Плаващ годишен лихвен процент, равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.50% годишно
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

#### „АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



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

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи застраховката по облигационната емисия.

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: 10.06.2024 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа и представлява проспект по смисъла и за целите на чл. 89б от ЗППЦК, транспониращ разпоредбите на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар и делегираното законодателство по неговото допълнение – Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/979 на Комисията от 14.03.2019 г. и Делегиран Регламент (ЕС) № 2019/980 на Комисията от 14.03.2019 г.

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

Настоящият раздел от Проспекта представлява „Резюме“ по смисъла на чл. 7 от Регламент 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година.

• **„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, с работно време от 10:00 – 17:00 ч.; тел.: +359 884 055 972, електронна поща – [bfinvestment2015@gmail.com](mailto:bfinvestment2015@gmail.com), лице за контакт – Николай Лазаров

• **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, п. к. 9000, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, с работно време от 09:00 – 17:00 ч; тел.: +359 52 601 594, ел. поща: [office@abvinvest.eu](mailto:office@abvinvest.eu), лице за контакт - Иво Петров

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

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

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с този Проспект изцяло, като обърнат особено внимание на раздел „Рискови фактори“, преди да вземат решение за инвестиране в облигациите.

## **Раздел А – Въведение и предупреждения към инвеститорите**

Наименование и международен идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа: Емитент на облигациите е „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД с ISIN код BG2100007249.
Идентификационни данни и данни за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС): „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 125004737, LEI код: 8945008GEGX13GWG3508, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел.: +359 884 055 972, електронна поща – <a href="mailto:bfinvestment2015@gmail.com">bfinvestment2015@gmail.com</a> , лице за контакт – Николай Лазаров
Идентификационни данни и данни за контакт на предложителя, включително нейния ИКПС, ако предложителят има юридическа правосубектност, или тези на лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар: „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 125004737, LEI код: 8945008GEGX13GWG3508, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел.: +359 884 055 972, електронна поща – <a href="mailto:bfinvestment2015@gmail.com">bfinvestment2015@gmail.com</a> , лице за контакт – Николай Лазаров
Идентификационни данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта: Комисия за финансов надзор на Република България, с адрес: гр. София, п.к. 1000, р-н Оборище, ул. „Будапеща“ № 16, тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, e-mail: <a href="mailto:bg_fsc@fsc.bg">bg_fsc@fsc.bg</a> .
Дата на одобряване на проспекта: Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа на емисия корпоративни облигации, издадена от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, е потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение <номер/дата>.
Предупреждения към инвеститорите: <ul style="list-style-type: none"><li>Резюмето следва да се схваща като въведение към Проспекта.</li><li>Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия проспект от страна на инвеститора.</li><li>Инвеститорият може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.</li><li>Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното законодателство, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на проспекта преди да започне съдебното производство.</li><li>Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа;</li><li><b>Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране.</b></li></ul>

## **Раздел Б – Информация за Емитента „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

Кой е емитентът на ценните книжа? Наименованието на Емитента е „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.
Седалище и правна форма, ИКПС, правото, съгласно което емитентът упражнява дейността си, и държавата на учредяване: Търговско наименование на емитента на емисията облигации е „Булфинанс Инвестмънт“ АД. Юридическата форма на дружеството е акционерно дружество (АД). „Булфинанс Инвестмънт“ АД е учредено и действащо съгласно законодателството на Република България. Емитентът е вписан в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията, с ЕИК 125004737, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел.: +359 884 055 972. Дружеството е с LEI код 8945008GEGX13GWG3508.

**Основни дейности:**

Вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: 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.

**Основните му акционери, включително дали е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого:**

Към датата на изготвяне на Проспекта, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 34 325 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 92.90% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е „Некст Дженерайшън Консулт“ АД, ЕИК 103780841, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ № 22, вх. А, ет. 3, ап. 5.

Към датата на изготвяне на Проспекта, няма друго юридическо лице или физическо лице, притежаващо пряко над 5% от капитала на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.

Към датата на изготвяне на този Проспект, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява непряк контрол по смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителни разпоредби на ЗППЦК върху Емитента.

**Идентификационните данни на основните му управляващи директори:**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, със състав: Валентин Венциславов Ружев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите, Николай Лазаров Лазаров – Председател и член на Съвета на директорите и Васил Ангелов Шарков – Член на Съвета на директорите. Дружеството се представлява само заедно от Валентин Венциславов Ружев и Николай Лазаров Лазаров.

**Идентификационните данни на законово определените му одитори:**

Годишният одитиран консолидиран финансов отчет за 2022 г. и годишният одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г. са одитирани от Милена Кирилова Младенова-Николова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0641 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1408, ул. „Косово поле“ № 11, вх. Б, ап. 20, в качеството си на лице, тел.: +359 888 400 750, email: [milena.mladenova.n@gmail.com](mailto:milena.mladenova.n@gmail.com)

**Избрана основна финансова информация относно Емитента:**

Финансовата информация е извлечена от годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2022 г., междинен неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г., годишния одитиран консолидиран финансов отчет за 2023 г., междинен неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2024 г., съобразно Приложение II от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, относимо за представяне на информация за недялови ценни книжа.

**Консолидиран отчет за всеобхватния доход (в хил. лв.)**

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Оперативна печалба/(загуба)	6 598	2 648	1 035	794

**Консолидиран отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)**

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	508 760	639 558	518 861	689 553
Коефициент на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	0.98	0.89	0.97	1.12
Коефициент на задлъжнялост (свкупни пасиви/свкупен акционерен капитал)	18.48	35.98	18.20	38.60
Коефициент на лихвено покритие (оперативен приход/разходи за лихви)	1.65	1.14	1.29	1.13

**Консолидиран отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни парични потоци от оперативни дейности	18 196	23 311	7 246	9 270
Нетни парични потоци от финансови дейности	15 911	6 507	(4 287)	29 390
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(36 801)	(29 532)	(2 933)	(28 426)

**Проформа финансова информация:**

Емитентът не изготвя проформа финансова информация.

**Кратко описание на всички забележки в одитния доклад, свързани с финансовата информация за минали периоди:**

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2022 г. на Емитента, е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: „Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.“ Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. При прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, Групата

трябва да изчисли очаквани кредитни загуби за финансовите активи, които се определят на база очаквани загуби. Както е оповестено в Пояснителни приложения II. „Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет“ („Справедливата стойност на некотираните инвестиции“, „Провизия за съмнителни вземания“ и „Тестове за обезценка на активи“) и 15 „Текущи финансови активи“ към консолидирания финансов отчет – за определяне на справедливата стойност на част от текущите финансови активи, класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, е ползван независим лицензиран оценител. За финансовите активи, класифицирани като Дългови инструменти и отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. Финансовите активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, са много съществена част от общата сума на активите на Групата – 57% (2021 г.: 55%), поради което считаме, че се изисква отделяне на специално внимание от наша страна. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? Нашите одиторски процедури включиха, наред с други: - оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите, свързани с финансови активи; - преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 Финансови инструменти; - проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на финансовия отчет; - проверка на квалификацията и оценка на независимостта и обективността на лицензираните оценители, наети от Групата; - преглед на оценките на финансови активи, изготвени от независимите лицензирани оценители, наети от Групата; - оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2023 г. на Емитента, е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: „Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разглеждани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.“ Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. При прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, Групата трябва да изчисли очаквани кредитни загуби за финансовите активи, които се определят на база очаквани загуби. Както е оповестено в Пояснителни приложения II. „Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет“ („Справедливата стойност на некотираните инвестиции“, „Провизия за съмнителни вземания“ и „Тестове за обезценка на активи“) и 16 „Текущи финансови активи“ към консолидирания финансов отчет – за определяне на справедливата стойност на част от текущите финансови активи, класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, е ползван независим лицензиран оценител. За финансовите активи, класифицирани като Дългови инструменти и отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. Финансовите активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, са много съществена част от общата сума на активите на Групата, поради което считаме, че се изисква отделяне на специално внимание от наша страна. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? Нашите одиторски процедури включиха, наред с други: - оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите, свързани с финансови активи; - преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 Финансови инструменти; - проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на финансовия отчет; - проверка на квалификацията и оценка на независимостта и обективността на лицензираните оценители, наети от Групата; - преглед на оценките на финансови активи, изготвени от независимите лицензирани оценители, наети от Групата; - оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

1. Систематични рискове – макроикономически риск; политически риск; военен конфликт в Украйна; риск, свързан с безработицата, кредитен риск; риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск; инфлационен риск.
2. Несистематични рискове – риск за Групата от влошаване на оперативните резултати на дъщерните дружества, риск от загуба на ключови служители, риск от промяна в контрола на Дружеството, кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск, рискове, свързани с дейността на дъщерните дружества.

## **Раздел В – Основна информация за ценните книжа**

Кои са основните характеристики на ценните книжа?

- Вид на облигациите:

Облигациите са поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени и с идентификационен номер ISIN BG2100007249. Всички облигации от емисията, за която се иска допускане за търговия, са един клас.

- Тяхната валута, единична номинална стойност, обща номинална стойност, брой на емитираните ценни книжа и срок на ценните книжа:

Предмет на допускане до търговия на регулиран пазар са 10 000 (десет хиляди) броя облигации с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, с общ размер на облигационната емисия 10 000 000 (десет милиона) евро. Срокът на емисията е 9 години (падеж 20.03.2033 г.). Емисията облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е издадена в евро.

- Правата, материализирани в ценните книжа:

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 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.

- *Съответният ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, 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:*

Облигационерите се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация или несъстоятелност на Дружеството. 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. Несъстоятелността и ликвидирателното на търговски дружества се урежда от Търговския закон. И при двете производства се цели имуществото на дружеството да бъде продадено и с набраната сума да бъдат удовлетворени неговите кредитори и акционери (дялопритежатели). Докато при ликвидация процедурата е с доброволен характер, при несъстоятелността тя се инициира от кредиторите. В чл. 722, ал. 1 от ТЗ е описан реда на удовлетворяване на вземанията при осребряване на имуществото на дружеството. Едва след удовлетворяване на всички кредитори на Дружеството, останалото му имущество се разпределя между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял. Заявени за допускане до търговия са само ценните книжа описани по-горе. 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. Следва да се приеме, че кредиторите – притежатели на облигации от настоящата емисия са в групата на чл. 722, ал. 1, т. 8. „останалите необезпечени вземания, възникнали преди датата на решението за откриване на производството по несъстоятелност“.

- *Евентуалните ограничения за свободното прехвърляне на ценните книжа:*

Съгласно закона и условията на облигациите, последните се прехвърлят свободно, според волята на техните собственици. В конкретни случаи могат да възникнат нормативни забрани или специални изисквания относно прехвърлимост на акции, например при залог или заповед на облигации.

- *Когато е приложимо, политиката по отношение на дивидентите или изплащането:*

Съгласно съобщение за сключен облигационен заем, публикуван в ТР с номер 20240326150053, заемът е определен за срок от 9 (девет) години с шестмесечни купонни плащания, изчислени на базата плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.25% (125 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75% и не повече от 5.50% годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).

Датите на падежите на лихвените плащания са както следва: 20.09.2024 г.; 20.03.2025 г.; 20.09.2025 г.; 20.03.2026 г.; 20.09.2026 г.; 20.03.2027 г.; 20.09.2027 г.; 20.03.2028 г.; 20.09.2028 г.; 20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.; 20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.; 20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.; 20.03.2032 г.; 20.09.2032 г.; 20.03.2033 г.

Погасяването на главницата се извършва на 12 вноски, като всяка вноска от първите четири е на стойност от 500 хил. евро, а всяка от останалите е в размер на 1 000 хил. лв. Датите на падежите на главничните плащания са както следва: 20.09.2027 г.; 20.03.2028 г.; 20.09.2028 г.; 20.03.2029 г.; 20.09.2029 г.; 20.03.2030 г.; 20.09.2030 г.; 20.03.2031 г.; 20.09.2031 г.; 20.03.2032 г.; 20.09.2032 г.; 20.03.2033 г.

*Къде ще се търгуват ценните книжа?*

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел регистрация на облигациите на Емитента за търговия на организиран от БФБ регулиран пазар – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. 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.

*Има ли гаранция свързана с ценните книжа?*

Инвеститорите трябва да бъдат наясно, че облигациите от настоящата емисия са обезпечени.

**Естество и обхват на гаранцията:** Съгласно Решение на Съвета на директорите на Емитента от 15 март 2024 г., за обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 10 000 000 евро, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви и разности по облигационния заем, в това число и разностите по евентуално принудително изпълнение, „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД сключи със ЗАД „Армеец“, ЕИК 121076907, и поддържа договор за застраховка „Облигационни емисии“ на всички плащания по Облигационната емисия срещу риска от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите („АВС Финанс“ АД) и на Облигационерите по Емисията като Застраховани, по смисъла на Кодекса за застраховане. Общата агрегатна стойност на застрахователната полица възлиза на 13 430 525.99 евро. Застраховката, обезпечаваша облигационната емисия не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на Емитента, освен задължението му за заплащане на главницата и лихвите по облигациите от емисията. Датата на сключване на застрахователната полица е 20.03.2024 г. Срокът на застрахователната полица е до 20.05.2033 г. В предложението по чл. 205 от ТЗ към потенциалните инвеститори Емитентът е посочил, че "след изтичане на 180 дневен срок от емитирането на облигациите Емитентът планира да замени обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите".

**Кой гарантира ценните книжа:** Застрахователно акционерно дружество „Армеец“ е учредено през 1996 г. в Република България с решение на Софийски градски съд по фирмено дело 6148/1996 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър с ЕИК 121076907. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2. Телефон: 02 9811 340. Електронна страница: [www.armeec.bg](http://www.armeec.bg) (информацията от електронната страница на Застрахователя не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка). Идентификационният код на правния субект (ИКПС) – LEI код на ЗАД „Армеец“ е 549300YJ8EYSOGWKS48. С Разрешение за извършване на застрахователна дейност № 7 от



15 юни 1998 г., издадено от Националния съвет по застраховане, ЗАД Армеец получава правото да извършва застрахователна дейност в областта на общото застраховане. ЗАД „Армеец“ упражнява дейността си съгласно българското законодателство. Основният предмет на дейност на ЗАД „Армеец“ е: застрахователна и презастрахователна дейност. Капиталът на дружеството е 33 019 000 лева и е разпределен в 330 190 броя безименни поименни акции, всяка с номинална стойност 100 (сто) лева. „ЗАД Армеец“ АД има присъден рейтинг от Агенция за кредитен рейтинг АД (БАКР), отговарящ на изискването на чл. 34, дял Четвърти от Наредба № 2 на КФН от 09.11.2021 г.

**Каква е основната финансова информация относно лицето гарантиращо ценните книжа:** Избраната финансова информация включва данни от одитирания годишен финансов отчет на ЗАД „Армеец“ за 2023 г. – съдържащ одитирани финансови данни на дружеството за 2023 г. и преизчислени финансови данни (в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и отчета за финансовото състояние) за 2022 г. Преизчисляването на данните за 2022 г. е във връзка с ретроспективно прилагане на МСФО 17 „Застрахователни договори“, който е в сила от 01.01.2023 г.

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

	<b>31.12.2022 г. (преизчислен)</b>	<b>31.12.2023 г.</b>
Печалба за периода	8 770	10 826

**Отчет за финансовото състояние (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2022 г. (преизчислен)</b>	<b>31.12.2023 г.</b>
Нетни финансови задължения (дългосрочни задължения плюс краткосрочни задължения минус пари в брой)	239 596	243 666
Коефициент на задлъжнялост (съвкупни пасиви/съвкупен акционерен капитал)	2.46	2.44

**Отчет за паричните потоци (в хил. лв.)**

	<b>31.12.2022 г.</b>	<b>31.12.2023 г.</b>
Нетен паричен поток от оперативна дейност	27 094	35 306
Нетен паричен поток от финансова дейност	(1 825)	(3 070)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(24 429)	(11 056)

**Основни рискове за лицето, гарантиращо ценните книжа:** подписвачески риск, застрахователен риск, инфлационен риск, пазарен риск, валутен риск, лихвен риск, ценови риск, кредитен риск, ликвиден риск

*Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?*

Рисковете, свързани с инвестирането в облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД са риск от евентуална невъзможност от страна на емитента да извърши плащанията по главницата и/или лихвите по облигациите; риск, свързан с плащането на нефиксирана (плаваща) лихва по емисията, риск от евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем.

**Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори.**

## Раздел Г – Основна информация за публичното предлагане на ценни книжа и/или допускането до търговия на регулиран пазар

*При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?*

Предлаганите за допускане до търговия на регулиран пазар облигации от настоящата емисия са издадени на основание чл. 204, ал. 3 от ТЗ, чл. 15, ал. 2 от Устава на Дружеството и във връзка с Решение на СД на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД от 15.03.2024 г. Емисията облигации бе емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 20.03.2024 г. Корпоративните облигации от настоящата емисия ще бъдат допуснати за търговия на регулиран пазар на ценни книжа, след евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, от дата, определена от Съвета на директорите на БФБ. 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 и ЦД. 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 15 041.52 евро или 1.504 евро на облигация и са за сметка на Емитента. 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.

*Кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия?*

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, ЕИК 125004737, LEI код: 8945008GEGX13GWG3508, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, тел.: +359 884 055 972, електронна поща – [bfinvestment2015@gmail.com](mailto:bfinvestment2015@gmail.com), лице за контакт – Николай Лазаров.

*Защо е съставен този проспект?*

Този проспект е изготвен за допускане до търговия на регулирания пазар на БФБ на емисия облигации.

• *Използването и прогнозната нетна стойност на постъпленията:*

Настоящия Проспект е за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия 10 000 облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД. Дружеството е емитирало облигационния заем, съгласно решение на СД от 15.03.2024 г., като планира средствата от облигационната емисия да бъдат използвани по предмета му на дейност и да бъдат инвестирани в следните основни насоки: придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия и други инвестиционни дейности, съобразени

с бизнес плана на дружеството, с оглед постигане на оптимални приходи и печалба, както и за погасяване на задължения на дружеството и на неговата финансова група, включително възникнали при емитиране на облигационния заем.

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

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.

Останалите средства са използвани за допълнителен ликвиден буфер. Постъпленията от настоящата емисия облигации са достатъчни за предвидените инвестиционни предназначения, включително за доплащане на остатъка по сделката за покупка на финансови инструменти.

- *Индикация дали предлагането е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент, като се посочва всяка непокрита част:*


Не са налице споразумения за поемане.

- *Посочване на най-съществени конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия:*

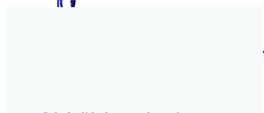
На „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на членовете на СД на Дружеството и техните частни или други интереси.

**Този Проспект е изготвен единствено в интерес на инвеститорите, записали облигации в процеса на емитиране на облигационния заем. Счита се, че след допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар ще се подобри тяхната обща ликвидност.**


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Валентин Ружев  
Изпълнителен директор  
„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

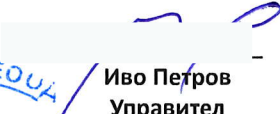


  
Николай Лазаров  
Председател на СД  
„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД


Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
д-р Явор Русinov  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД




  
Иво Петров  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи ЗАД „Армеец“ АД, в качеството му на Застраховател по издадената на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, емисия корпоративни облигации, с подписа си декларират, че Резюмето съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

  
Миролуб Иванов  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД



  
Константин Велев  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД