

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към уведомление за финансово състояние на консолидирана база на

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

за четвърто тримесечие на 2025 г.

(съгласно чл. 100о¹, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2025 г., както и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет

Група Булфинанс Инвестмънт /Групата/ е създадена на 19.05.2016 г., когато дружеството-майка „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД придобива контрол над дъщерно дружество „Финанс Секюрити Груп“ АД.

Към 31 декември 2025 г. дружеството упражнява контрол по линия на пряко участие (над 50%) и косвено участие чрез други дружества в капиталите на следните дъщерни дружества:

Дъщерно дружество	Пряк притежател	Процент на притежание
Финанс Секюрити Груп	Булфинанс Инвестмънт АД	86.79
Финанс Инфо Асистанс ЕАД	Финанс Секюрити Груп АД	100
Сарк Груп ЕООД	Финанс Секюрити Груп АД	100
Файнанс Секюрити ЕООД	Финанс Секюрити Груп АД	100
Каприкорн Консултинг Сървисис ЕООД	Финанс Секюрити Груп АД	100
Фиско Груп ЕООД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	100
Лизинг Финанс ЕАД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	100
Арми Груп ЕООД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	100
М Рент ЕАД	Лизинг Финанс ЕАД	100
Финанс Асистанс Мениджмънт АДСИЦ	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	64,38
	Лизинг Финанс ЕАД	17,03
Скай Пей АД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	99
	Лизинг Финанс ЕАД	1
Хемс Ер ЕООД	Лизинг Финанс ЕАД	100
Ню Уеб Маркет ЕАД	Лизинг Финанс ЕАД	100
Уеб Медия Груп АД	Ню Уеб Маркет ЕАД	73,45
Инфосток АД	Уеб Медия Груп АД	70
Уеб Нюз БГ ЕООД	Уеб Медия Груп АД	100
Уебкафе ЕАД	Уеб Медия Груп АД	100
Фалкънуинг студио ЕООД	Уеб Медия Груп АД	100
Въздухоплавателна Тренировъчна Академия АД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	5
	Лизинг Финанс ЕАД	95
Кети Травъл ЕООД	Лизинг Финанс ЕАД	100
Флай Лийз ЕООД	Лизинг Финанс ЕАД	100
Сирус ЕООД	Уебкафе ЕАД	100
Форуърд ЕАД	Финанс Инфо Асистанс ЕООД	100
Дъ Ласт Раунд ЕООД	Фалкънуинг студио ЕООД	100

На 31.03.2025г. дружество Лизинг Финанс ЕАД продаде 100% от притежаваните дялове в Ауто Италия ЕООД на дружество извън групата.

На 11.04.2025г. в ТРРЮЛНЦ беше вписано новоучредено дружество Дъ Ласт Раунд ЕООД, ЕИК 208262540, дъщерно дружеството на Фалкънуинг студио ЕООД.

На 23.09.2025 г. в съответствие с условията на емисия облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД АД, ISIN BG2100007249, борсов код BINB, е извършено трето лихвено плащане в размер на 185 109.04 EUR.

Общият размер на активите на Групата „Булфинанс Инвестмънт“ в края на отчетното тримесечие възлиза на 901 332 хил.лв., в т.ч.: нетекущи в размер на 628 796 хил.лв. и текущи в размер на 272 536 хил.лв. Финансовият резултат на Групата към 31.12.2025 г. е печалба в размер на 7 055 хил.лв.

II. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за отчетния период

Финанс Секюрити Груп АД

На 18.02.2025г. се сключи договор за репо сделка с финансови инструменти. Общата сума на сделката е 11 405 хил. лв., датата на обратно изкупуване на финансовите инструменти е 11.08.2025г.

На 16.05.2025г. беше изплатена лихва по облигационен заем в размер на 228 228,60 евро.

На 11.08.2025г. се сключи договор за репо сделка с финансови инструменти. Общата сума на сделката е 11 654 хил. лв., датата на обратно изкупуване на финансовите инструменти е 04.02.2026г.

На 27.08.2025г. се подписа Добавък № 1 за прекратяване на полица № 24 100 1404 0000980091/26.03.2024г., считано от 24ч. на 31.08.2025г. На същата дата се подписа нова застрахователна полица „Облигационни емисии“ № 25 100 1404 0000989802 със ЗАД Армеец, с която се застрахова емисията облигации в размер на 14 258 244,18 евро за периода 01.09.2025г. до 26.05.2032г.

На 23.09.2025г. беше изплатена лихва по облигационен заем в размер на 188 758,79 евро.

През периода бяха погасени вземания по заеми от дъщерни дружества в размер на 5 079 хил. лв. и бяха отпуснати заеми на дъщерни дружества в общ размер на 3 108 хил. лв.

Финанс Асистанс Мениджмънт АДСИЦ

Със сделки от 31.07.2025 г. Лизинг финанс ЕАД намали своето участие във „Финанс Асистанс Мениджмънт“ АДСИЦ, като продаде 47 000 акции, и участието вече е 17.03% от капитала (110 720 акции). Уведомленията по чл.148б от ЗППЦК във връзка с тези сделки могат да бъдат намерени на сайта на „Финанс Асистанс Мениджмънт“ АДСИЦ - <http://www.famanagement.eu>.

На 27.08.2025г. се подписа Добавък № 5 за прекратяване на полица № 21 100 1408 000941347/17.12.2021г., считано от 24ч. на 31.08.2025г. На същата дата се подписа нова застрахователна полица „Облигационни емисии“ № 25 100 1404 0000989806 със ЗАД Армеец, с която се застрахова емисията облигации в размер на 40 123 561,40 лева за периода от 01.09.2025г. до 31.01.2030г.

Въздухоплавателна тренировъчна академия АД

В дружеството е получено допълнително финансиране от свързано лице в размер на 2 745 хил. лв.

Лизинг Финанс ЕАД

На 25.03.2025 год. е сключен окончателен Договор между Лизинг Финанс ЕАД като продавач и несвързано лице като купувач за продажбата на 100% от капитала на Ауто Италия ЕАД. Вписването в ТРРЮЛНЦ е на 31 март 2025г.

Уеб медия груп АД

Дъщерно дружество Фалкънуинг студио ЕООД е учредило свое дъщерно дружество - Дъ Ласт Раунд ЕООД с ЕИК 208262540. Вписването на дружеството в ТРРЮЛНЦ е на 11 април 2025г.

За периода, дружеството е изплатило главница и лихва по облигационен заем в размер на 1 180 хил. лв.

На 23.07.2025г. дружеството е сключило облигационен заем със следните характеристики:

- номинална стойност на облигационния заем: 15 000 000 евро;
- емисионна стойност на облигационния заем: 15 000 000 евро;
- валута на емисията: евро;
- брой облигации: 15 000
- номинална стойност на една облигация: 1 000 евро, емисионна стойност на една облигация: 1 000 евро
- срок на облигационния заем: 9 години
- амортизация на главницата: Първа, втора и трета година-гратисен период без погашения по главницата. От четвъртата до петата година - четири плащания по главницата, всяко на стойност 750 000 евро, на 6 месеца – 2 пъти годишно. От шестата до деветата година – осем плащания по главницата, всяко на стойност 1 500 000 евро на 6 месеца – 2 пъти годишно.
- лихва: променлив лихвен процент, формиран от стойността на индекса 6M EURIBOR плюс надбавка 1,25 %, но не по-малко от 3,00 % и не повече от 6.00 %, проста лихва на годишна база, начислявана при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year).
- период на лихвеното плащане: на 6 месеца – 2 пъти годишно;
- обезпечение - застраховка със ЗАД „Армеец“ за периода от 23.07.2025г. до 23.09 2034г.

С решение № 589 - Е от 24.09.2025 г. на Комисия за финансов надзор е потвърден Проспект за допускане до търговия на емисия обезпечени облигации.

Към 30.09.2025г. дружеството е придобило финансови инструменти /дялове на договорни фондове/ на стойност от 24 788 хил. лв.

Сарк Груп ЕООД

През м. март 2025г. дружеството е сертифицирано по ISO 9001:2015.

На 01.04.2025г., дружеството е сключило договор за охрана на обекти на нов корпоративен клиент.

III. Информация за сключените сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетното тримесечие на 2025 г.

Не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица през отчетното тримесечие на 2025 г.

IV. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през останалата част от финансовата година.

Ключовите рискове, специфични за Емитента и отрасъла, в който той извършва дейност могат да бъдат обобщени както следва:

Систематични рискове

Макроикономически риск - Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. Дейността на Дружеството, резултатите от дейността и финансовото му състояние зависят в значителна степен от състоянието на българската икономика. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, които се влияят от лихвените нива в Еврозоната, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, чуждестранните инвестиции и международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати и финансово състояние.

Инфлационен риск - Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна.

Риск, свързан с безработицата – рискът, свързан с безработицата е свързан с намаляване на реалната покупателна сила на част от икономическите субекти (по този начин и на реалното съвкупно търсене в икономиката) в резултат на спада при търсенето на труд. Спада на търсенето на трудови ресурси на пазара може да е в резултат на структурни промени в икономиката, поради навлизането на икономическия цикъл в кризисна фаза, поддържане на изкуствено високи нива на работните заплати и др.

Политически риск - Политическият риск се свързва с появата на сътресения в политическото положение, водещи до влошаване на нормалното функциониране на държавните органи и институции. Той се изразява в предприемането от страна на официалните власти на мерки и инициативи, които могат да доведат до влошаване на пазарните и инвестиционни условия, при които дружеството осъществява своята дейност, до влошаване на финансовите резултати и съответно на доходността, която получават акционерите. Сред политическите рискове са и успешното продължаване на интегрирането на България в ЕС. Приемането на страната ни в ЕС легитимира икономическите реформи, които бяха предприети в името на интеграцията на страната в Общността. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Валутен риск - Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Фиксирането на курса на лева към единната европейска валута – евро доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Приемането на страната в еврозоната, считано от 01.01.2026г. ще елиминира в достатъчна степен валутния риск.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка - Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка).

Кредитен риск за държавата - Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента. Очаква се повишаване на кредитния рейтинг в резултат от приемането на страната в еврозоната, считано от 01.01.2026г.

Риск от настъпване на форсмажорни събития - Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на услугите на Дружеството.

Несистематични рискове

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото му състояние – тъй като Емитентът развива главно дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите (след като изплати дължимите лихви на облигационерите), ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните им потоци.

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли – въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори, неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол – очаква се темпът на растеж и разширяването на дейността на Групата да продължи, подкрепени и от солидния финансов ресурс на Облигационния заем, и съответно да нараства и необходимостта от осигуряване на по-големи управленски и оперативни ресурси. Групата полага усилия да оптимизира оперативната си структура, контролните и финансовите си системи, както и да привлича и обучава квалифициран персонал. Мениджмънтът вярва, че разполага с необходимите ресурси за продължаващото разширение на дейността си. Обаче, няма сигурност, че системите за оперативен и финансов контрол на Групата на БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ ще могат да продължат да функционират по начин, подходящ да поддържа и управлява ефективно бъдещия растеж.

Групата на може да избере неподходяща пазарна стратегия – бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата на БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата

биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции – бизнесите на Групата изискват известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти – финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата се влияят от пазарните цени на редица финансови инструменти в които е инвестирала, които са предмет на свободно търсене и предлагане и различни други фактори извън контрола на Групата. Цените на финансовите инструменти обикновено широко варират. Продължителен спад на цените на тези финансови инструменти би засегнал неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада – бизнесът на Групата е зависим в известна степен от приноса на определен брой лица, участващи в управителните и контролни органи и висшия мениджмънт на Емитента и на неговите дъщерни дружества. Няма сигурност, че услугите на този “ключов” персонал ще бъдат и за в бъдеще на разположение на Групата. Конкуренцията в България и на европейския пазар между работодателите от финансовия и други сектори за качествен персонал е сериозна. Успехът на Групата ще зависи, отчасти, от нейната способност да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Групата да поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните резултати и финансовото ѝ състояние. Понастоящем Групата не поддържа застраховка “ключов персонал”.

Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните – това е рискът, Дружеството да сключи сделки със свързани лица, които да се различават по условия от тези, които се сключват на изцяло пазарен принцип, между несвързани лица. През годините Дружеството е сключвало сделки със свързани лица, но счита, че всичките сделки със свързани лица са сключени при обичайните търговски условия в хода на дейността си и не се отличават от пазарните условия. В бъдеще Дружеството не планира да извършва сделки със свързани лица при условия, различни от пазарните.

Риск от промяна в контрола на Дружеството – към момента Дружеството има акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира. В бъдеще, в акционерната структура на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск от загуба на контрол върху дъщерни дружества – доколкото дъщерните дружества реализират значителна част от консолидираните приходи, то евентуална загуба на контрол върху някое от тях би имало негативни последствия за оперативните резултати на Групата. Също така всякакво намаляване на дяловото участие в дъщерните дружества, без еквивалентно на справедливата стойност на дяловете възмездно парично (или под формата на други доходоносни активи) обезщетение, би засегнало изключително неблагоприятно както оперативните резултати, така и финансовото състояние на Групата.

Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения – способността на Дружеството да погасява своите задължения, включително да изплаща главницата и лихвите по Облигациите, е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни парични потоци. Понастоящем Дружеството има стабилен положителен оперативен паричен поток, но под влияние на различни фактори, това може да се промени неблагоприятно. В такъв случай, плащанията към облигационерите могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени.

Финансови рискове – в хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск.

Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружествата от Групата. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите на дружествата и на привлечения заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от групата инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск. Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от оперативното ръководство на дружеството-майка, съгласно политиката определена от Съвета на директорите.

Валутен риск – Дружествата от Групата не осъществяват сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не са изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове, особено и след присъединяването ни към единната европейска валута от 01.01.2026 г.

Кредитен риск – Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружество от Групата. Кредитният риск е присъщ на дружества, опериращи с просрочени вземания и като такъв се извършва специално наблюдение и управление върху него. За да се оцени ежедневно се извършва анализ на конкретни вземания – събираемост, срочност, метод на събиране, под каква форма ще бъде събран – имот, вземане, парично и т.н. На тримесечие се извършва преглед върху целите пакети по закупените вземания и се дават ясни указания за действия по събиране на вземанията, така че да не се допусне загуба от пропускане на срокове и процедури; на неточно определени разходи, приходи; неправилни/непропорционални решения за събиране на вземания с цел минимизиране на кредитния риск. Двете лизингови дружества в Групата са зависими от точното изпълнение от клиентите си на лизинговите договори. С цел избягване на натрупвания на просрочия и по трудна събираемост на падежиралите лизингови вноски, своевременно се въздейства за събиране на вземанията или прекратяване на договорите.

Анализира се кредитния риск при сключване на лизингови договори за предварителна оценка на клиента и минимизиране на кредитния риск.

Ликвиден риск – Ликвидният риск представлява рискът дружество от Групата да не може да погаси своите задължения. При оценяването и управлението на ликвидния риск дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства, търговски вземания и очаквани постъпления от пакетите просрочени вземания. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

Целта на ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване адекватни форми на финансиране.

Лихвен риск – Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни събития като природни бедствия, саботаж, избухване на войни и терористични актове, както и други, могат да доведат до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви финансови инструменти. Някои форсмажорни събития не предвиждат възможността за застраховка.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда.

27.02.2026 г.
Гр. София

Николай Лазаров – Председател на СД

Nikolay Lazarov
Lazarov

Digitally signed by
Nikolay Lazarov Lazarov
Date: 2026.02.27
11:31:42 +02'00'

Валентин Ружев – Изпълнителен директор

Valentin
Ventsislavov
Ruzhev

Digitally signed by
Valentin Ventsislavov
Ruzhev
Date: 2026.02.27
11:24:21 +02'00'