

---

# „БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД

## ЕМИСИЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ

размер EUR 8 000 000, брой облигации 8 000, номинална стойност EUR 1000  
купон 4% фиксирана лихва, обезпечена, падеж 28.11.2025

ISIN код: BG2100018220

CFI код: DBFUFR

FISN код: BALGARSKAFINANS/4BD 20251128

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

част II от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации

**ДАТА: 09.07.2023 г.**

Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Българска Финансова Къща“ АД се състои от три части: Резюме на проспекта – част I, Регистрационен документ – част II и Документ за ценните книжа - част III.

Настоящият Регистрационен документ („Документът“) съдържа цялата информация за „Българска Финансова Къща“ АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за ценните книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ, заедно с Документа за ценните книжа и Резюмето към тях, представляват Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и емитираните от него ценни книжа (облигации) - предмет на допускане до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с настоящите ценни книжа.

Инвеститорите приемат, че разчитат единствено на информацията, съдържаща се в Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Дружеството или Предлагащите Облигации, различни от съдържащите се в настоящия Документ и/или Документа за ценните книжа, а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Дружеството.

---

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с решение № ..... от .....г.

Комисия за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента предмет на настоящия Регистрационен документ.

Регистрационният документ може да се използва за публично предлагане на ценни книжа, ако е допълнен с документ за предлаганите ценни книжа и с резюме, одобрени в съответствие с регламент (ЕС) 2017/1129.

---

ИНВЕСТИРАНЕТО В ОБЛИГАЦИИ НЕ Е ПРЕДМЕТ НА ПРЕПОРЪКА НА КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ИЛИ ДРУГ ДЪРЖАВЕН ОРГАН В РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ.

**Настоящият Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации е изготвен в съответствие с:**

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 за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;

Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за с на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и квалифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията за допълнение на Регламент (ЕС) № 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;

Делегиран Регламент (ЕС) 2020/1272 на Комисията от 4 юни 2020 година за изменение и поправка на Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления

Делегиран Регламент (ЕС) 2020/1273 на Комисията от 4 юни 2020 година за изменение и поправка на Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (последно доп., ДВ. бр. 8 от 25.01.2023 г.)

НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (последно изм. и доп., ДВ. бр. 27 от 05.04.2022 г., в сила от 05.04.2022 г.)

Търговски закон, в сила от 01.07.1991 г. (последно доп. ДВ. бр.25 от 29 март 2022г.)

## ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ

„Българска Финансова Къща“ АД, в качеството му на емитент на ценните книжа поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта.

Членовете на съвета на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД декларират с подписите си, положени в края на Документа, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Емитента, която е съществена в контекста на допускането до търговия на регулиран пазар на емисия облигации, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение членовете на съвета на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД декларират с подписите си, положени в края на документа, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Членовете на Съвета на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на Финансовите отчети, (виж раздел 1. „Отговорни лица“) са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството (вж. раздел 1. „Отговорни лица“) – за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството. Лицата, гарантиращи ценните книжа отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи издадената застрахователната полица (включително и всички последващи добавъци към нея - при наличие на такива), предоставена като обезпечение по облигационната емисия.

## ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините и изразите, използвани с главни букви в настоящия Документ, които не са дефинирани по друг начин в Документа, имат значението, представено в „Използвани Съкращения“. В „Използвани Съкращения“ се обясняват и някои термини, използвани в Документа.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в този Документ термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „Българска Финансова Къща“ АД.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Настоящият Документ има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в издадените дългови ценни книжа на Дружеството. В него се съдържа подбрана и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказване от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор. Съдържанието на настоящия Документ не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Всеки, който обмисля да придобие облигации от настоящата емисия, следва да разчита на своето собствено проучване на емитента, на финансовата информация в този документ и условията на допускането на облигации до търговия на регулиран пазар.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в ценни книжа води до определени рискове характерни за дълговите ценни книжа, както и рискове, влияещи върху бизнеса и дейността на дружеството. Следователно при обмислянето за инвестиция в настоящите облигации, инвеститорите следва да прочетат настоящия Регистрационен документ в неговата цялост и по-специално раздела 3. „Рискови фактори“ съдържащ основните рискове влияещи върху бизнеса и дейността на дружеството. Рисковете характерни за настоящите дългови ценни книжа се съдържат в раздел 2. „Рискови фактори“ в Документа за ценните книжа. Рисковете специфични за Гаранта по емисията облигации са налични в Документа за ценните книжа в раздел 8. „Гаранции. Информация за Гаранта“. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

Всяко решение за инвестиции в настоящите облигации, следва да се основава единствено на този Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в този Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи, корпоративна структура служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. В случай, че инвеститор има някакви съмнения относно съдържанието на този документ, той трябва да се консултира с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Също така инвеститорите трябва да имат предвид, че цената на облигациите може да се понижи, както и да се повиши.

Предоставената в Проспекта информация не представлява основа за извършване на каквато и да е оценка на Емитента и не следва да се счита за препоръка от страна на Емитента към който и да е инвеститор за закупуване на облигации емитирани от Емитента след допускането им до търговия на регулиран пазар на Българска Фондова Бурса АД.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с ценните книжа допускани до търговия, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Валидността на настоящия проспект започва да тече от датата на неговото одобрение от Комисия за финансов надзор посочена на първа страница на този документ и е валиден в продължение на 12 месеца след неговото одобряване.

Инвеститорите следва да имат предвид, че информацията в проспекта е актуална към датата, посочена на първа страница от този документ. Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквато и да е продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след датата на Проспекта, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството след датата на Проспекта или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

## **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, предоставената финансова информация в този Документ е извлечена от одитирания годишен финансов отчет за 2022 г. и одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност („МСФО“), приети от ЕС. Емитентът е представил и междинна финансова информация към 31.03.2023 г. съдържаща и съпоставимия период към 31.03.2022 г., като същата е неодитирана и е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност („МСФО“).

Емитентът, изготвя и представя в този документ финансова информация единствено на индивидуална база.

Някои финансови данни за разглеждания исторически финансов период, съдържащи се в този документ може да не са извлечени от финансови отчети на Емитента. При наличие на такива данни, същите са представени актуални към датата на Регистрационния документ и са извлечени от счетоводните регистри на Емитента. Членовете на Съвета на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД декларират, че доколкото им е известно, актуалната към датата на Проспекта финансова информация е вярна и пълна и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху нейната точност.

### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, представената в Проспекта информация за дейността на Емитента, пазари и тенденции е разгледана на база информация относно настояща или планирана бъдеща дейност на Емитента.

„Българска Финансова Къща“ АД не е част от икономическа група, в т.ч. не притежава и не упражнява пряк или непряк контрол върху други дъщерни дружества.

При изготвянето на този Проспект, в неговото съдържание не са включени декларации, изявления или доклади, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт. „Българска Финансова Къща“ АД не е възлагало на трети лица изготвянето на експертни доклади във връзка с настоящия Проспект.

### **ИНФОРМАЦИЯ ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на „Българска Финансова Къща“ АД не представлява част от този Проспект. При наличие в този Проспект на предоставена информация чрез препращане, то информацията от тези документи трябва да се чете заедно с Проспекта.

**ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ НАСТОЯЩИТЕ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР, МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЗАЕДНО С ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ТЯХ НА АДРЕСА ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ НА ЕМИТЕНТА ПОСОЧЕН ПО-ДОЛУ:**

<b>ЕМИТЕНТ:</b>	<b>„БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД</b>
<b>АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ:</b>	гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3
<b>ТЕЛЕФОН:</b>	+359 2 851 73 37
<b>ЛИЦЕ ЗА КОНТАКТ:</b>	Иван Янев
<b>РАБОТНО ВРЕМЕ:</b>	от 9.30 – 17.00 ч.
<b>E-MAIL:</b>	<a href="mailto:office@financialhouse-bg.eu">office@financialhouse-bg.eu</a>
<b>ИНТЕРНЕТ АДРЕС:</b>	<a href="http://www.financialhouse-bg.eu">www.financialhouse-bg.eu</a>

**ПРИ ПОИСКВАНЕ, ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ НА ПРОСПЕКТА НА ТРАЕН ИЛИ НА ХАРТИЕН НОСИТЕЛ.**

**РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ, КАКТО И ОСТАНАЛИТЕ ЧАСТИ НА ПРОСПЕКТА, СЛЕД ОДОБРЯВАНЕТО ИМ ОТ КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ И ДОСТЪПНИ НА ЕЛЕКТРОННИТЕ АДРЕСИ НА:**

Комисията за Финансов Надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след одобряването на Проспекта от Комисия за финансов надзор;

Българска Фондова Борса АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след допускането на ценните книжа до търговия на регулиран пазар;

Емитентът „Българска Финансова Къща“ АД ([www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)) след одобряването на Проспекта от Комисия за финансов надзор.

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>10</b>
<b>2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....</b>	<b>12</b>
<b>3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....</b>	<b>13</b>
<b>4. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>28</b>
4.1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА.....	28
4.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА .....	29
4.3. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА.....	30
4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	30
4.5. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	31
<b>5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....</b>	<b>32</b>
5.1 ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА .....	32
5.1.1 ОСНОВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ .....	32
5.1.2 ЕВЕНТУАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ НОВИ ПРОДУКТИ И ДЕЙНОСТИ.....	32
5.1.3 ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА КОИТО Е ПРЕДСТАВЕН ЕМИТЕНТЪТ.....	33
5.2 ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ .....	34
5.3 ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	35
<b>6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....</b>	<b>37</b>
6.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	37
6.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	39
<b>7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>	<b>39</b>
7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ОДИТИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ... ..	39
7.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА .....	40
<b>8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБИТЕ .....</b>	<b>41</b>
<b>9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....</b>	<b>41</b>
9.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	41
9.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....	44
<b>10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....</b>	<b>45</b>
10.1. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ.....	45

10.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА.....	47
<b>11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>47</b>
11.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ .....	47
11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	48
11.3. ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ГОДИНИ.....	49
11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА .....	51
11.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ОДИТИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 г. ....	52
<b>12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>52</b>
<b>13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....</b>	<b>53</b>
<b>14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>55</b>
<b>15. ДЕКЛАРАЦИИ.....</b>	<b>56</b>



## ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

**„Емитента“, „Компанията“, „Дружеството“** - „Българска Финансова Къща“ АД;

**„Листваните Облигации“ или „Облигациите“** – емисията облигации - предмет на настоящото искане за допускане до търговия на регулиран пазар;

**„Предложението“**- Предложението за записване на корпоративни облигации при условията на частно предлагане съгласно чл. 205, ал. 2 от Търговския закон;

**„Проспект“** – настоящият проспект за допускане до търговия на регулиран пазар;

**„Довереник“** – лице, с което Емитентът е сключил договор за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите;

**„Регистрационен документ“** - Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на ценните книжа (Част II на Проспекта);

**„Документ за предлаганите ценни книжа“** – Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за ценните книжа, които са обект на допускане до търговия на регулиран пазар (Част III на Проспекта);

**„Резюме“** - Резюме (Част I на Проспекта);

**„КФН“** – Комисия за финансов надзор;

**„Заместник-председателят“** – заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

**„БФБ“** – „Българска фондова борса“ АД;

**„ЦД“** – „Централен Депозитар“ АД;

**„МСФО“** - Международни стандарти за финансова отчетност;

**„СД“** – Съвет на директорите;

**„ОСА“** – Общо събрание на акционерите;

**„ОСО“** – Общо събрание на облигационерите

**„ТЗ“** – Търговски закон;

**„ТР“** – Търговски регистър и регистър на ЮЛНЦ, воден от Агенцията по вписванията;

**„ЗППЦК“** – Закон за публично предлагане на ценни книжа;

**„ЗПФИ“** – Закон за пазарите на финансови инструменти;

**„ЗКФН“** – Закон за Комисията за финансов надзор

**„ЗДДФЛ“** – Закон за данъците върху доходите на физическите лица

**„ЗКПО“** - Закон за корпоративното подоходно облагане

**„ЗПМПЗФИ“** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

**„ЗОЗ“** – Закон за особените залози;

**„ЦРОЗ“** – Централен регистър на особените залози

**„Наредба № 38“** - Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници;

**„ЕС“** – Европейски съюз.

## 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

Отговорен за информацията в целия Проспект е емитентът „Българска Финансова Къща“ АД, ЕИК 205567857, седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132, вх. А, ет. 1, ап. 3 в качеството му на лице, което иска допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации.

Членовете на Съвета на директорите (СД) на Емитента: Иван Илиев Янев - член на СД и Изпълнителен директор, Асен Емилов Манчев – член на СД и негов Председател и Елка Атанасова Стоилова – член на СД и негов Заместник председател, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Регистрационният документ, като част от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия корпоративни облигации на „Българска Финансова Къща“ АД („Емитента“, „Дружеството“) е изготвен от Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите, като съставители на този документ, декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това, съдържащата се в него информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителите от Емитента или е събрана от публични източници.

Съставител на одитираните годишни финансови отчети на Дружеството за 2021 г. и за 2022 г., както и на неодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2023 г. информация от които е включена в настоящия проспект е „Легамакс Акаунтинг“ ЕООД, ЕИК 200788773, чрез представляващия дружеството Елена Йорданова Георгиева в качеството ѝ на Управител и представляващ. Седалището и адреса на управление на „Легамакс Акаунтинг“ ЕООД е гр. София п.к. 1000, р-н Средец, ул. "Георги Раковски" № 132, вх. А, ет. 1, ап. 3. В качеството си на лице по чл. 18, ал. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството в Емитента, „Легамакс Акаунтинг“ ЕООД отговаря солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Независим одитор на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Одиторско дружество „Бул одит“ ООД, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“) с рег. № 023, с бизнес адрес гр. София 1700, Студентски град, ул. "Акад. Николай Стоянов" № 13 А. Управители на „Бул одит“ ООД са Стоян Стоянов регистриран одитор в ИДЕС с рег. № 0043 и Снежана Башева регистриран одитор в ИДЕС с рег. № 0507. Дватамата управители на Одиторско дружество „Бул одит“ ООД представляват дружеството поотделно. Регистрираният одитор Стоян Стоянов отговорен за одита на годишните финансови отчети на „Българска Финансова Къща“ АД за 2021 г. и 2022 г., отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Представляващите лицето гарантиращо ценните книжа, а именно „Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД) вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121265113 и със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. „Христофор Колумб“ № 43, а именно: Румяна Гешева Бетова – Изпълнителен директор и Димитър Стоянов Димитров - Прокурист, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или

непълни данни относно посочена в Проспекта информация касаеща „ЗД Евроинс“ АД и сключената застрахователна полица предоставена като обезпечение по емисията облигации предмет на допускане до регулиран пазар с настоящия Проспект.

#### **ДЕКЛАРАЦИИ ЗА ОТГОВОРНОСТ**

□ В съответствие с чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК, всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, като:

- членовете на Съвета на директорите отговарят за цялата информация в Проспекта;
- лицето по чл. 18, ал. 1 във връзка с чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговаря за информацията от съставените от него финансови отчети, включена в Проспекта;
- регистрираният одитор отговаря за информацията от одитираните от него финансови отчети, включена в Проспекта.

Декларациите по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

□ В съответствие с чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК, представляващите Емитента и представляващите лицето гарантиращо ценните книжа лица, декларират, че при изготвянето на този документ са положили необходимата грижа за съответствие на съдържащата се в него информацията с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от Закона за публично предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им. Декларациите по чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

#### **СЪДЕЙСТВИЕ ПРИ ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА**

Инвестиционният посредник, оказал съдействие на Емитента при изготвянето на настоящия Проспект, е „Евро-Финанс“ АД, с ЕИК 831136740 и седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб“ № 43, ет. 5. „Евро-Финанс“ АД е и Мениджърът на първичното частно предлагане на облигациите от настоящата емисия. Съдействието, което „Евро-Финанс“ АД е оказало на Емитента, се състои в предоставяне на разяснения на „Българска Финансова Къща“ АД относно структурата и изискуемото съдържание на Проспекта съгласно приложимото европейско и българско законодателство, както и относно процедурата за допускане на облигационната емисия до търговия на регулиран пазар. „Евро-Финанс“ АД не носи отговорност за информацията в Проспекта, за нейната пълнота и съответствие с фактите.

#### **ДОКЛАДИ НА ЛИЦА В КАЧЕСТВОТО ИМ НА ЕКСПЕРТИ**

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени и не са използвани изявления, декларации или доклади, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

#### **ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ**

В определени части на Проспекта, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, като по-често използваните от тях са следните:

- Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg);
- Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);
- Търговски регистър - [www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg);
- Българска Народна Банка - [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)

На всички места в Проспекта, където е използвана информация от трети страни е посочен източника на информацията и същата е възпроизведена точно, доколкото, Емитентът е осведомен и е имал възможност да провери информацията, като не са пропуснати никакви факти, които биха могли да направят възпроизведената информация неточна и/или подвеждаща.

#### **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОДОБРЕНИЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисията за финансов надзор (КФН) в качеството ѝ на компетентен орган съгласно регламент (ЕС) 2017/1129 с решение № ..... от .....г.

Комисия за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност.

Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента предмет на настоящия Регистрационен документ.

Регистрационният документ може да се използва за публично предлагане на ценни книжа, ако е допълнен с документ за предлаганите ценни книжа и с резюме, одобрени в съответствие с регламент (ЕС) 2017/1129.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

Одитор на „Българска Финансова Къща“ АД заверил годишните финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. е Одиторско дружество „Бул одит“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121448965 и със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Студентски, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, ет. 3, ап. 2, 3, електронна поща: [bulodit@abv.bg](mailto:bulodit@abv.bg), интернет страница: [www.auditor.bg/bulodit](http://www.auditor.bg/bulodit). „Бул одит“ ООД се представлява от Управителите му Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Управителите Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева представляват одиторското дружество поотделно.

Одиторско дружество „Бул одит“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под регистрационен № 023. „Бул одит“ ООД не членува в одиторска мрежа.

Отговорен регистриран одитор за одита на годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и за 2022 г. е Стоян Димитров Стоянов вписан в регистъра на ИДЕС с рег.№ 0043, със служебен адрес е гр. София 1700, р-н Студентски град, ул. "Акад. Николай Стоянов" №13А. Стоян Стоянов членува в Първа софийска регионална организация.

Декларация от Проф. Стоян Димитров Стоянов в качеството му на регистриран одитор отговорен за прегледа на одитираната историческата финансова информация на „Българска Финансова Къща“ АД за 2021 г. и за 2022 г., по чл. 89д, ал. 6, във връзка с ал. 3 от ЗППЦК, съгласно която - информацията от одитирания от отговорния за одита регистриран одитор Стоян Димитров Стоянов с рег.№ 0043 годишен финансов отчет за 2021 г. и годишен финансов отчет за 2022 г., включена в Регистрационния документ, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл, е представена като приложение към Регистрационния документ и е неразделна част от него.

В периода обхванат от историческата финансова информация, одиторът на Емитента - одиторско дружество „Бул одит“ ООД не е напускало, не е бил отстранявано и не е подавало оставка.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, както и цялата информация в проспекта, преди да вземат решение да придобият ценни книжа на дружеството.

Използваните в този документ думи „очаква“, „вярва“, „възнамерява“ и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че направените изявления в този проспект не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран и/или ограничаван.

Редът на изброяване на рисковете във всяка от категориите по-долу е според тяхната същественост от гледна точка на отрицателното им въздействие върху Емитента, както и вероятността от тяхното възникване.

#### **3.1. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

##### **3.1.1. ОБЩОФИРМЕНИ РИСКОВЕ, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ СПЕЦИФИКИТЕ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА**

###### **КРЕДИТЕН РИСК ОТ НЕПОГАСЯВАНЕ НА ПРЕДОСТАВЕНИ ОТ НЕЙНА СТРАНА ФИНАНСИРАНИЯ**

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставени от негова страна кредити, финансов лизинг, придобиване на вземания по кредити, различни финансови инструменти, като например гаранционни сделки, факторинг, форфетинг и др. Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си (включително и лихви по предоставено финансиране) към Дружеството.

Кредитният риск включва риска от неплатежеспособност, или промяна в кредитоспособността на длъжника (кредитополучател, контрагент). Влошаването на кредитоспособността на клиентите на Дружеството, по-специално, може да доведе до увеличаване на неизпълнените задължения и просрочията по кредити и друга форма на финансиране, което може да повлияе неблагоприятно на способността на Емитента да обслужва задълженията си по Облигациите.

Продължаващата геополитическа криза, високата инфлация и ръста на цените на консумативи и стоки, могат да повлияят на кредитополучателите на Дружеството и те да изпитат затруднения при погасяване на дължимите суми по предоставените финансираия, което да доведе до влошаване на качеството на портфейла и увеличение на разходите за обезценки от страна на Емитента.

Неблагоприятни изменения в макроикономическата среда, влошаване на перспективите пред емитентите или промени в пазарните лихвени проценти могат да доведат до понижаване на пазарната стойност на ценните книжа и понасянето на загуби.

Дружеството редовно ще следи за неизпълнение на задълженията от страна на клиентите и на другите контрагенти към него, и ще използва тази информация за контрол на кредитния риск.

#### **РИСК СВЪРЗАН С ЛИКВИДНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Ликвидният риск е свързан с възможността „Българска Финансова Къща“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството финансира дейността си предимно чрез външно финансиране поради, което евентуално възникване на ликвиден проблем би имало значителен ефект върху неговата дейност.

Дружеството може да не успее да събере необходимите парични средства за покриване на определено задължение. Ликвидният риск се поражда от несъответствието между матуритета на активите и пасивите и липсата на достатъчно средства, с които Емитента да посреща плащания по текущи пасиви, както и да разраства дейността си чрез ново финансиране на клиенти. Този риск може да се прояви например при: затруднена събираемост на вземанията; забавени плащания от контрагенти; значително покачване на цената на финансирането на Дружеството; или невъзможност от бързо финансиране на приемлива цена. Тези и подобни случаи могат да предизвикат ликвидни затруднения за Емитента, които да резултират в по-високи от предвидените лихвени разходи, а при непредвидени обстоятелства и в невъзможност за Емитента да посреща текущите си задължения.

За минимизиране на ликвидния риск „Българска Финансова Къща“ АД инвестира част от средствата си в бързоликвидни финансови активи (борсово търгуеми акции, облигации и други финансови инструменти), които при нужда могат да бъдат обвърнати в парични средства. В този случай трябва да се отчете възможността от проявата на риск, свързан с пазарната ликвидност на финансовите инструменти. Този риск възниква, когато дадена транзакция не може да бъде осъществена при преобладаващите пазарни цени на финансовия инструмент, или извършването ѝ е възможно само при неблагоприятни финансови условия, поради значителния размер на позицията в сравнение с обичайната търговия.

Емитентът също така извършва текущо финансово планиране, с което да посреща изплащането на разходите си и текущите си задължения. Целта на финансово планиране е да минимизира или напълно изключи потенциалния ефект от възникването на извънредни обстоятелства относно липсата на ликвидност.

#### **РИСК ОТ ЛИПСА НА ПРИВЛЕЧЕНО ДЪЛГОВО ФИНАНСИРАНЕ НА ПРИЕМЛИВА ЦЕНА**

Достъпът до привлечен заеман капитал е основен за успешното развитие и планове за бъдещата дейност на Дружеството. В тази връзка, Емитентът е взел решение за емитиране на настоящата емисия облигации.

Дългосрочното успешно развитие на Емитента е в пряка зависимост от възможността да привлече достатъчно заеман ресурс на приемлива цена при необходимост от ново финансиране за разрастване на дейността. Липсата на такъв допълнителен ресурс и то на приемлива за дружеството цена може да има съществен неблагоприятен ефект върху тенденциите за развитие на Емитента, резултатите и/или финансовото му състояние.

### **ЛИХВЕН РИСК**

Лихвеният риск е свързан с евентуално неблагоприятно влияние на промените на пазарните лихвени нива върху цената на финансовия ресурс, съответно на разходите за лихви, което непосредствено намира отражение в реализираната печалба на икономическите субекти и в частност на Емитента. Макар лихвеният риск да е част от риска, свързан с макросредата, при наличието на голяма волатилност в лихвените равнища управляващите Дружеството могат да предприемат мерки за ограничаване на влиянието на очакваното повишение, като използват методи за хеджиране на лихвения риск. За ограничаване на този риск Емитентът следи активно и управлява лихвените нива по привлечените средства.

### **ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА БИЗНЕС СТРАТЕГИЯ**

Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. От съществено значение е управлението на стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и взаимодействието на всички нива на организация на Компанията, с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес, е възможно ръководството на Дружеството да се окаже ограничено в прилагането на съответните практики, въпреки наличието на достатъчен опит, както поради навременна информация, така и поради евентуалната липса на съответен потенциал и/или ресурс на Компанията.

### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С УПРАВЛЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА. ОПЕРАЦИОНЕН РИСК**

Операционните рискове са свързани с управлението на Дружеството и могат да се изразят в следното:

- Вземане на грешни решения от членовете на Съвета на директорите за стратегическото управление на дружеството и навлизането в пазарни сегменти, за инвестициите и ликвидността на дружеството;
- Невъзможността на ръководството да стартира реализацията на планираните в целите на настоящото Предложение проекти или липса на достатъчно знания и опит за конкретните проекти;
- Невъзможност за набиране на ключови служители с нужните качества, опит и знания в конкретните пазарни сегменти;
- Риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Лицата, които биха инвестирали в емитираните от Дружеството облигации, следва да очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на Емитента. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на облигациите може да доведе до намаляване на постъпленията на Емитента и влошаване на резултатите от дейността му. За оптимизиране и управление на риска се използват различни механизми, които включват следните основни направления:

- разумна политика по финансиране;
- оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на Дружеството;
- оптимизиране на структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на Дружеството и др.



#### **ВАЛУТЕН РИСК**

Съгласно действащото законодателство в страната българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. В тази връзка рискът от обезценяване на лева спрямо европейската валута е минимален и се състои в евентуално предсрочно премахване на Валутния борд в страната, което на този етап изглежда малко вероятно. Очакванията за борда са той да остане до планираното приемане (началото на 2024 г.) в страната на еврото като официална платежна единица.

Валутният риск за „Българска Финансова Къща“ АД е сведен до минимум, тъй като по отношение на основната му дейност Дружеството оперира основно в лева и в евро, от което следва, че като цяло дейността му с оглед гореизложеното не е съществено изложена на валутен риск.

#### **РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ НА ЕМИТЕНТА ДА ОБСЛУЖВА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ**

Този риск е свързан с ненавременен, частично или пълно изпълнение на дължими задължения за изплащане на лихви и главници по настоящата емисия. Емитентът е изложен на този риск, в случай, че не генерира достатъчен паричен поток за изплащане на задълженията си по облигационния заем; недобро стратегическо управление на инвестициите или недостатъчно подготвен персонал; също така е възможно да се появи и вероятност от негативно въздействие върху дружеството на други различни фактори като макро и микро икономически, геополитически или форсмажорни обстоятелства. Подобни проявени фактори през разглеждания исторически период в настоящия Проспект са пандемията COVID-19 и военните действия между Русия и Украйна. Въпреки, че към датата на настоящия Проспект те нямат директно въздействие върху дейността на Емитента, съществува косвен ефект, чрез увеличение на административните разходи от увеличени цените на консумативи - електричество, гориво, стоки и услуги, увеличени разходи за персонал, висока инфлация. От друга страна тези фактори могат да повлияят върху кредитополучателите на Дружеството и тяхната способност да се издължават в срок или пък да повлияят върху цената на инвестициите на Емитента във финансови активи и понасяне на загуби. Невъзможността за обслужване на облигационната емисия може да е резултат и на недобро управление на паричните потоци на Дружеството, което да доведе до нарушаване на неговата ликвидност.

#### **КОНТРАГЕНТЕТ РИСК**

Проявата на този риск се изразява във възможността от изпълнение на задължения от насрещни страни, с които Емитента има сключени договори. Като цяло контрагентния риск се характеризира с вероятността за нереализиране на планираните от дружеството цели и намерения, поради изпълнение на договорените условия от страна на контрагентите. Бъдещото развитие и нормалното функциониране на дружеството се предопределя от действията и поведението на неговите контрагенти. Нарушаването на договорени условия от страна на контрагентите би довело до възникването на рискови ситуации, които могат да окажат силно влияние, както върху паричните потоци и финансовите резултати на дружеството, така и върху неговите пазарни позиции, фирмената репутация и конкурентоспособността му. Проявата на контрагентен риск може да доведе до реализиране на загуби от дружеството или до пропуснати ползи.

#### **РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПРИВЛИЧАНЕТО И ЗАДЪРЖАНЕТО НА КВАЛИФИЦИРАНИ КАДРИ**

Бъдещият успех на бизнеса на Емитента ще е зависим в значителна степен от приноса на членове на Съвета на директорите и намирането на квалифицирани служители. Няма сигурност, че Емитентът ще успее да подбере подходящите ключови служители, също така загубата на управленски персонал може да доведе до прекъсване на работния процес. Успехът на дружеството ще е зависим и от способността му да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на компанията да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за ръководни и оперативни позиции може да има неблагоприятен



ефект върху дейността на Емитента, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

#### **РИСК, СВЪРЗАН С ПЛАЩАНЕТО НА ФИКСИРАНА ЛИХВА ПО ЕМИСИЯТА ОБЛИГАЦИИ**

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност, Емитентът да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива.

#### **ДРУГИ ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ**

Дружеството е изложено на риск от загуби или непредвидени разходи, свързани с неправилни или неработещи вътрешни процеси, човешки грешки, външни обстоятелства, административни или деловодни грешки, нарушения на дейността, измами и нанесени щети на активи. Всяко неустановяване или некоригиране на оперативен риск от системата за управление на риска може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността и репутацията на Емитента, а оттам - и върху резултатите от дейността му.

#### **РИСК ОТ СКЛЮЧВАНЕ НА СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИ УСЛОВИЯ, РАЗЛИЧАВАЩИ СЕ ОТ ПАЗАРНИТЕ**

Емитентът към датата на този Документ не притежава дъщерни компании и не е част от икономическа група. Свързани лица за Емитента се явяват неговите акционери. През разглеждания исторически период в настоящия проспект, Дружеството няма сключвани сделки със свързани лица.

Политиката на Емитента за сделки със свързани лица е същите да бъдат сключвани при пазарни условия. Въпреки че ръководството на Емитента очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения да бъдат сключвани при условия не по-лоши за Дружеството от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключено да възникнат конфликти на интереси между Емитента и други свързани лица в бъдеще.

#### **3.1.2. СЕКТОРНИ РИСКОВЕ**

Тези рискове отразяват вероятността от неблагоприятно изменение на доходността на отрасъла, в който Емитента оперира, влошаване на параметрите на конкурентната среда и/или промени в специфичната нормативна база.

#### **ОТРАСЛОВ РИСК**

Бизнес рискът или още наречен отраслов риск е свързан със състоянието и тенденциите в развитието на отрасъла. Бизнес рискът се определя от особеностите на отрасловите суровини, материали, конкуренцията, наличието и цената на специалистите, технологиите и рентабилността на сектора. Секторът, в който осъществява дейност Дружеството, е силно обвързан с лихвените равнища по различните видове финансиране, предлагано на крайни клиенти. От своя страна, те са в пряка зависимост от международните лихвени проценти, определяни от централните банки и международните финансови пазари. Като резултат от това „Българска Финансова Къща“ АД е изложено на риска от неблагоприятно изменение на равнището на лихвените проценти, а и от финансовото състояние на своите клиенти. Емитентът следи внимателно и постоянно икономическата обстановка не само в България, но и на световно ниво и се ръководи от основните тенденции в бизнес сферата на

финансовите услуги.

#### **РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С КОНКУРЕНТНАТА СРЕДА**

Дружеството осъществява дейността си в сектор с висока конкуренция, както от местни кредитни и финансови институции (включително и банки), така и от такива, с международно присъствие, които имат голяма съществуваща клиентска база и предлагат иновативни продукти и високотехнологични канали за дистрибуция. За Дружеството съществува риск да не успее да наложи своите продукти сред потребителите за сметка на продуктите на неговите конкуренти, включително да увеличи оперативните си разходи за с цел разработване на нови конкурентни продукти.

Вероятно е нивото на конкуренцията да продължи да нараства, както сред съществуващите, така и поради настъпването нови конкуренти. Ако някои от тези конкуренти работят при по-ниски оперативни или финансови разходи, или предлагат финансиране на по-добра цена те могат да предложат по-благоприятни условия на клиентите си и по този начин да принудят Дружеството също да преразгледа условията си, което да доведе до влошаване на резултатите му. Увеличаването на конкуренцията може да намали пазарния дял на Компанията, да доведе до увеличаване на разходите за привличане и задържане на клиенти, реализиране на по-ниски приходи и съответно по-ниска рентабилност.

#### **РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ НА ЕМИТЕНТА ДА СПАЗВА РЕГУЛАТОРНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ.**

„Българска Финансова Къща“ АД е зависима от регулаторни изисквания от една страна във връзка с осъществяването на основната му дейност, а от друга страна с емитирания облигационен заем.

##### **➤ Регулаторен риск свързан с основната дейност**

Основната дейността на „Българска Финансова Къща“ АД е свързана със спазването на регулаторни изисквания. Дружеството е поднадзорно лице на Българска Народна Банка (БНБ) и е вписано в регистъра на финансовите институции при БНБ с регистрационен номер BGR00424 на основание Заповед на БНБ, № БНБ-112706/15.10.2019 г. на Подуправителя на БНБ Ръководещ Управление „БАНКОВ НАДЗОР“.

Дружеството е учредено без срок на съществуване и може да бъде заличено в качеството си на финансова институция от регистъра, воден от Българската народна банка, при условията и реда на чл. 9 от Наредба № 26 за финансовите институции.

##### **➤ Регулаторен риск свързан с емисията облигации**

Емитентът е изправен и пред регулаторен риск, който е свързан с невъзможност за покриване на регулаторните изисквания на пазара, където емисията обезпечени облигации ще бъде допусната до търговия, а именно на БФБ. За Емитента това е първа по ред емитирана облигационна емисия, като за целите на нейното допускане до търговия на регулиран пазар, членовете на съвета на директорите обстойно са се запознали със съществуващата нормативна база. Също така в бъдеще ръководството на дружеството ще следи и спазва регулаторните изисквания на пазара на обезпечени облигации организиран от БФБ и изискванията на регулаторния орган Комисия за финансов надзор.

„Българска Финансова Къща“ АД в хода на изготвяне на настоящия проспект е обстойно запознато с регулаторните изисквания в тази връзка. Предвид това, ръководството на Емитента счита, че вероятността от възникване на регулаторен риск относно емитирания първи по ред облигационен заем предмет на настоящия Проспект е сведен до минимум.

За Емитента съществува и регулаторен риск относно изискването за допускане на настоящите облигации до търговия на регулиран пазар в срок от шест месеца от датата на тяхното емитиране.

Законовото изискване на ЗППЦК, е в случай, че Емитентът не е спазил поетия шест месечен срок за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационен заем и при наличие на облигационери които са взели решение да продадат инвестицията си в настоящите облигации или да предявят искане пред Емитента за изкупуване на държаните от тях ценни книжа, то Емитентът е длъжен да изкупи облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на искането (съгласно чл. 100а, ал. 2 от ЗППЦК). Предвид приближаващия горе споменат шестмесечен срок (който изтича на 28.05.2023 г.), Емитентът декларира, че до датата на настоящия Проспект, а именно до 09.07.2023 г., в деловодството на Емитента не е постъпвало искане от облигационер за изкупуване на притежаваните от него облигации с ISIN код: BG2100018220. В тази връзка за Емитента не е възникнала хипотеза при която облигационният заем би могъл да стане предсрочно изискуем, а именно в случай, че Емитентът не успее да изкупи облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на съответното искане от облигационер.

#### **ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА Е ИЗЛОЖЕНА НА РИСК ОТ ДРУГИ ПРОМЕНИ НА РЕГУЛАТОРНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ И ПРИЛОЖИМОТО КЪМ НЕЯ ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

„Българска Финансова Къща“ АД извършва своята дейност в силно регулирана среда, която е предмет на засилени нормативни регулации и промени, което може в бъдеще да доведе до значителни разходи за съобразяване с нови и повишени нормативни изисквания, както и би могло да рефлектират неблагоприятно върху възможностите на Дружеството да събира своевременно своите вземания по предоставени финансови продукти.

Следва да се има предвид, че в бъдеще могат да бъдат налице и други нови регулаторни изисквания и законодателни промени, които да налагат извършването на значителни разходи от страна на Дружеството, за да съобрази своята дейност с тях или да рефлектират неблагоприятно върху неговата дейност по друг начин.

Всичко това рефлектира и има значителен риск да продължи да рефлектира и в бъдеще в повишаване на общите разходи на Дружеството, което би засегнало възможността му да генерира печалби и би могло да повлияе негативно върху неговото финансово състояние.

### **3.2. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

#### **РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ СЪС СЪСТОЯНИЕТО НА МАКРОИКОНОМИКАТА**

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на дружеството, като в това число влизат и държаните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи.

Следователно, съществува риск, че ако бизнес средата като цяло се влоши, приходите на дружеството може да са по-ниски от първоначално очакваните. Също така, общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на дружеството, резултатите и или финансовото му състояние.

Например макроикономически тенденции породени от влиянието което оказва обявената в световен мащаб пандемия от COVID-19 в началото на 2020 г. и предприетите мерки от правителствата на засегнатите държави водят до световна икономическа криза във връзка със забавяне на икономическия растеж и глобални финансови колебания; намаляване на икономическата и потребителската активност, такива и подобни обстоятелства могат да имат неблагоприятен ефект върху бизнес резултатите, финансовото състояние, печалбата и рентабилността или очаквания растеж на Дружеството.

Развитието на икономиката на България е изправена пред риска от външни влияния и зависи пряко от международните пазарни условия. Наличие на неблагоприятни макроикономически условия в България, включително нарастване на безработицата и инфлацията, както и фискална нестабилност могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Емитента, финансовото му състояние и/или резултатите от дейността му.

Към настоящия момент България и света са повлияни от нови макроикономически сътресения породени от започналите на 24.02.2022 г. военен конфликт между Русия и Украйна. В резултат са наложени тежки икономически санкции към Русия предимно от държави на Европейския съюз и НАТО. От своя страна наложените санкции, се проявяват в обратен ефект и върху държавите които ги налагат, всичко това увеличава несигурността относно възстановяването на глобалната икономика. Към този момент няма яснота как ще се развият събитията и какъв ще бъде изхода от войната, нито в каква степен ще бъде засегната България. Възможно е в случай, че военните действия продължат по-дълго да пострада и сектора на финансовите услуги, което би имало отражение върху намеренията на Емитента. Към настоящият момент сме свидетели на значителен ръст на инфлацията водеща до нарушения в покупателната способност на потребителите. Това крие риск от възникване на проблеми при изплащане на задълженията на клиентите на Дружеството. В отговор на високата инфлация ЕЦБ започна поетапно вдигане на основния лихвен процент, което крие рискове за дружеството относно възможността на набавяне на нов финансов ресурс на конкурентна цена.

#### ➡ **Макроикономическата прогноза на БНБ**

Според Макроикономическата прогноза на БНБ за март 2023 г. наличните конюнктурни показатели за доверието на потребителите, бизнес климата, индексите за производство в индустрията, за оборота в промишлеността и в търговията на дребно за периода януари – февруари 2023 г. дават индикации за забавяне на верижния растеж на икономическата активност в България. Прогнозите за 2023 г. са растежът на реалния БВП да се забави до 1.0% (спрямо 3.4% през 2022 г.), като растежът на икономическата активност да се ускори до 3.2% през 2024 г. и до 4.1% през 2025 г.

Източник: [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)

#### ➡ **Макроикономическа прогнози на ЕЦБ**

Макроикономическите прогнози на експертите на ЕЦБ бяха завършени в началото на март 2023 г., преди да възникне напрежението на финансовите пазари от последните дни. То внася допълнителна несигурност по отношение на перспективите за инфлацията и икономическия растеж.

Несигурността, свързана с прогнозите на експертите, е голяма, тъй като те са завършени преди да настъпи напрежението на финансовите пазари от последните дни. Засилват се рисковете от по-нататъшно влошаване на по-общите условия за кредитиране и от отслабване на доверието. Други рискови фактори са свързани с макроикономическото въздействие на паричната и фискалната политика в еврозоната, по-големите вторични ефекти върху заплатите и инфлацията, паричната политика в световен мащаб и цените на енергийните суровини, което на свой ред може да се дължи

на отварянето на китайската икономика и на потенциален недостиг на природен газ в Европа през следващата зима.

Растежът в еврозоната отбеляза застой през четвъртото тримесечие на 2022 г. поради отслабване на потреблението в резултат от голямата несигурност, високите цени на енергоносителите и ниското доверие. Очаква се растежът на БВП да бъде слабо положителен през първото тримесечие на 2023 г., а през второто да се засили с преодоляването на затруднения във веригите на доставка, по-умерената инфлация и отзвучаването на свързаната с енергийните доставки несигурност. От втората половина на 2023 г., с увеличението на реалните доходи и засилването на външното търсене, се предвижда растежът на БВП да нарасне, макар и по-слабо поради затягане на условията за финансиране и при условие че отслабне настоящото напрежение на финансовите пазари. По-строгите условия за финансиране се очаква да окажат отрицателно въздействие върху растежа.

**Макроикономически прогнози на ЕЦБ за еврозоната  
(годишно процентно изменение, ако не е посочено друго)**

	Март 2023 г.					Декември 2022 г.			
	2021	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
<b>Реален БВП</b>	5,3	3,6	1,0	1,6	1,6	3,4	0,5	1,9	1,8
<b>Частно потребление</b>	3,8	4,3	0,7	1,3	1,4	4,0	0,7	1,5	1,5
<b>Потребление на сектор „Държавно управление“</b>	4,3	1,4	-0,2	1,4	1,4	1,0	-1,0	1,1	1,3
<b>Бруто образуване на основен капитал</b>	3,5	3,7	0,3	1,4	1,8	3,1	0,7	2,2	2,8
<b>Износ<sup>1)</sup></b>	10,5	7,5	3,4	3,5	3,3	7,5	2,9	3,8	3,4
<b>Внос<sup>1)</sup></b>	8,3	8,3	3,0	3,0	3,2	7,9	3,1	3,3	3,4
<b>Заетост</b>	1,4	2,2	0,8	0,4	0,3	2,1	0,4	0,5	0,5
<b>Темп на безработица (% от работната сила)</b>	7,7	6,7	6,6	6,6	6,6	6,7	6,9	6,8	6,6
<b>ХИПЦ</b>	2,6	8,4	5,3	2,9	2,1	8,4	6,3	3,4	2,3
<b>ХИПЦ без компонента енергоносителите</b>	1,5	5,1	5,8	2,7	2,3	5,1	5,3	2,9	2,4
<b>ХИПЦ без компонентите енергоносителите и храни</b>	1,5	3,9	4,6	2,5	2,2	3,9	4,2	2,8	2,4
<b>ХИПЦ без компонентите енергоносителите, храни и промени в косвените данъци<sup>2)</sup></b>	1,3	3,9	4,6	2,5	2,2	3,9	4,2	2,8	2,4
<b>Разходи за труд на единица продукция</b>	0,1	3,2	5,1	3,2	2,3	3,2	5,0	3,1	2,6
<b>Компенсация на наето лице</b>	3,9	4,6	5,3	4,4	3,6	4,5	5,2	4,5	3,9
<b>Производителност на труда</b>	3,9	1,3	0,2	1,2	1,3	1,3	0,1	1,4	1,3
<b>Бюджетно салдо на сектор „Държавно управление“ (% от БВП)</b>	-5,1	-3,7	-3,4	-2,4	-2,4	-3,5	-3,7	-2,7	-2,6
<b>Структурно бюджетно салдо (% от БВП)<sup>3)</sup></b>	-3,4	-3,3	-3,3	-2,3	-2,5	-3,0	-3,3	-2,5	-2,5
<b>Брутен дълг на сектор „Държавно управление“ (% от БВП)</b>	95,3	91,0	89,4	87,7	86,8	91,5	90,6	89,2	88,0
<b>Фискална позиция (коригирана с безвъзмездни средства по NGEU)<sup>4)</sup></b>	1,0	0,3	0,1	1,1	-0,1	0,5	-0,3	1,0	0,0
<b>Салдо по текущата сметка (% от БВП)</b>	1,8	-0,8	1,3	2,0	2,5	-1,0	-1,4	-1,0	-0,8

Източник: [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu)

През 2023 г. се очаква растежът на реалния БВП в световен мащаб (без еврозоната) да намалее до 3,0% спрямо оценъчната стойност от 3,3% през 2022 г. За 2024 г. и 2025 г. се очаква постепенно увеличение на растежа със съответно 3,2% и 3,3% предвид спада на инфлацията и благоприятното въздействие от отварянето на икономиката на Китай. В съпоставка с прогнозите от декември 2022 г. прирастът на реалния БВП в световен мащаб е ревизиран нагоре с 0,4 процентни пункта за 2023 г. и с 0,1 процентни пункта за 2024 г., но за 2025 г. остава непроменен. Основен фактор за тези корекции е по-добрата перспектива за Китай, тъй като се очаква свързаните с пандемията смущения в края на годината да отстъпят място на по-бързо възстановяване, когато икономиката бъде по-малко възпирана от риска от нови ограничителни мерки. Според оценката на експертите на ЕЦБ въздействието на наложените в края на миналата година санкции на Русия, както и на тези, които трябва да бъдат приложени през първото тримесечие на 2023 г., остава значително, макар и малко по-слабо от ефекта, предвиден в декемврийските прогнози.

**Прогнози на ЕЦБ за международната среда  
(годишно процентно изменение)**

	Март 2023 г.				Декември 2022 г.			
	2022	2023	2024	2025	2022	2023	2024	2025
Световен реален БВП (без еврозоната)	3,3	3,0	3,2	3,3	3,3	2,6	3,1	3,3
Световна търговия (без еврозоната) <sup>1)</sup>	5,6	2,5	3,4	3,4	5,6	1,9	3,3	3,3
Външно търсене към еврозоната <sup>2)</sup>	6,3	2,1	3,1	3,3	6,0	1,2	3,0	3,1
Износни цени на конкурентите в национална валута <sup>3)</sup>	16,3	3,2	2,3	2,3	16,6	3,7	2,4	2,3

Източник: [www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu)

Ръководството на дружеството ще следи и анализира създалата се ситуация, както и въздействието върху икономиката в страната и света, и ще взема гъвкави решения за развитието на бъдещата си дейност.

**РИСК ОТ ФОРСМАЖОРНИ ОБСТОЯТЕЛСТВА**

Форсмажорни събития от извънреден и непредвидим характер, като природни бедствия, включително пожари, наводнения или земетресения, и хуманитарни бедствия, разпространение на болести и зарази – епидемии и пандемии, и други негативни въздействия върху околната среда могат да доведат до непоправими щети. Такива събития биха могли да рефлектират върху възможността на Дружеството да извършва нормално стопанската си дейност и да доведат до значителни вреди, които биха могли да засегнат неблагоприятно финансовото му състояние.

Също така са възможни да настъпят и форсмажорни обстоятелства от друго естество, като аварии, саботаж, избухване на войни и терористични актове и други подобни, които могат да повлияят върху бизнес сектора в който оперира дружеството и до доведат, както до значителни загуби, така и до непредвидима промяна в инвеститорското отношение и интерес във връзка с пазара на всякакви облигации, както и по-конкретно облигациите на „Българска Финансова Къща“ АД. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайната дейност на Емитента до отстраняване на причинените щети, които в определени моменти могат да отнемат дълъг период от време и значителен финансов ресурс.

**ЕФЕКТИ ОТ ПАНДЕМИЯТА ОТ COVID-19 И СВЪРЗАНАТА С НЕГО ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА**

През последните две години почти всички региони в света страдат от глобалната пандемия COVID-19, вследствие на разпространение на коронавируса SARS-CoV-2.



Пандемията от Covid-19 съществено забави в края на първо и през цялото второ тримесечие на 2020 г. голяма част от растежа световната икономика, а дейността в някои сектори беше почти пълно преустановена. В резултат от наложените мерки от страна на правителствата за справяне с пандемията, значителна част от международната търговия беше възпрепятствана. Това възпрепятства в голяма степен производствения процес в резултат на нарушени вериги на доставките и намали вътрешното и външното търсене. Затягане на ограничителните мерки в отговор на значителното увеличение на броя на заразените с коронавирус (Covid-19) в различните държави доведе до спад на икономическата активност. На глобално ниво последвалите резултати за бизнеса от икономическите смущения причинени от пандемията бяха: влошени икономически перспективи, значително увеличение на очакваните кредитни загуби и други обезценки, както и намаление на приходите породени от по-ниските обеми и намалена активност на клиентите.

През 2021 г. и началото на 2022 г. пандемията от Covid-19 продължи да въздейства върху здравната система, социалната среда и икономиката. Силно влияние оказаха девиациите в цените на енергийните ресурси, както и разместването на търговските взаимоотношения, довели до световна вълна от интензивен инфлационен натиск. След старта на масовата ваксинация започна и поетапно възстановяване на световната и местната икономика и очакваното възстановяване на глобалната активност. Пазарът на труда също имаше благоприятно развитие, а безработицата продължи да намалява. Банковата система остана стабилна, добре капитализирана, с високи нива на ликвидност, покриващи изискванията на регулаторните органи.

В настоящия момент в резултат на повсеместната ваксинационна кампания в Европа и света, както и на придобития вследствие на преболедуване имунитет, пандемията е в процес на затихване и повечето извънредни мерки и ограничения постепенно биват намалявани и/или изцяло премахнати. Няма гаранция обаче, че в определен момент вирусът няма отново да доминира, вследствие на мутации или други причини и да преодолее създадените се имунни защити. Ако това се случи, е възможна ситуация, с налагане на нови ограничения и частичен или пълен „lockdown“, което да се отрази негативно на икономическата и социалната среда и да повиши влиянието на съответните рискови фактори.

В бъдеще евентуални нови вълни на зараза, съответно наложени противоепидемични мерки и продължителен недостиг на персонал биха могли да попречат на възстановяването / или биха довели до ново влошаване на икономическата активност. Те биха могли също така да забавят функционирането на критичните вериги на доставки за по-дълъг период от време. От друга страна, по-слабият ръст на търсенето в краткосрочен план може да спомогне за преодоляване на затрудненията в предлагането малко по-рано от очакваното.

#### **ВОЕННИ ДЕЙСТВИЯ НА ТЕРИТОРИЯТА НА УКРАИНА**

Военните действия между Русия и Украйна получиха широко международно осъждане и множество държави наложиха санкции върху активи и операции, притежавани от Руската държава и определени лица. Този конфликт започна в момент, в който световната икономика, включително и на България набираще скорост след пика на кризата от Covid-19. В много страни кризата породила неблагоприятни сътресения както за инфлацията, така и за активността на фона на вече повишения ценови натиск. Централните банки внимателно наблюдават отражението на повишаването на международните цени върху вътрешната инфлация, с цел мониторинг и при необходимост от предприемане на подходящи, внимателно преценени ответни действия. Фискалната политика ще трябва да подкрепи най-уязвимите домакинства, за да компенсира нарастващите разходи за живот.

Икономическите последици от военния конфликт в Украйна не могат да бъдат изцяло оценени към този етап на развитие, но индикират за изключително сериозни ценови ефекти върху цялостната глобална икономика, съществен ръст на инфлацията, и затруднение при доставка на енергийни

ресурси. Други проявени ефекти от началото на военните действия са: спад на икономическият растеж, риск от хуманитарна криза във връзка с бежанска вълна на украински граждани, несигурна международна среда, проблеми с газовите доставки и съществен ръст на цените на газта, скок на цените при търговия с електроенергия, горивата и други нефтени продукти, затруднена веригата на доставките, поради ограничителни и логистични проблеми, силна волатилност на фондовите пазари под натиска на колебанията на пазари на горива и други основни ресурси, увеличени лихвени проценти, разклатена банкова система и др.

Ако конфликтът търпи продължително развитие, икономическите щети ще бъдат значими за всички сектори на икономиката, както на България, така и на ЕС, включително и сектора на финансовите услуги в които Дружеството оперира, като очакванията са за повсеместно поскъпване на финансовите ресурси.

Макар че „Българска Финансова Къща“ АД няма директни експозиции към клиенти от Русия и Украйна и не търпи преки ефекти върху дейността си, горепосочените фактори могат да рефлектират значително върху дейността на Дружеството, основно в негативен аспект, изразяващ се във възможни смущения в планираните постъпления, поради общото нарастване на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда, така и във възможно затягане на кредитирането и/или повишение на лихвените нива.

#### **ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК**

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на което, средата, в която оперират местните стопански субекти, да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби. Няма сигурност, че в страната няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия в страната, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

Към настоящия момент политическата обстановка в страната не е стабилна поради невъзможността от м. април 2021 г. до момента да се състави стабилно парламентарно правителство. Страната в голямата част от този период се ръководи от сформирано служебно правителство, което няма пълните правомощия както редовно правителство. Това води до невъзможност от взимане на важни за страната решения, одобряване на бюджет и законодателна реформа.

Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. 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.

Самото присъединяване на България към ЕС, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България, като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или, че националният интерес на България ще бъде гарантиран. Няма гаранция и, че излизането на Великобритания от ЕС няма да предизвика задълбочаване на дезинтеграционните настроения в други страни от съюза и съответно да предизвика сериозни политически и икономически сътресения за всички страни-членки, включително България. Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен



неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние.

#### **РИСК ОТ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В НОРМАТИВНАТА УРЕДБА И ДАНЪЧНОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

Резултатите на Емитента могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка и данъчната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

Няма гаранция, че законодателството, което е от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво. Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Емитента. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

#### **КРЕДИТЕН РИСК НА ДЪРЖАВАТА**

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища. Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху бъдещата цена на финансирането на Дружеството, доколкото настоящите му заемни споразумения са с фиксирани лихви. Определянето и измерването на този риск се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Към датата на настоящия Документ актуалният кредитен рейтинг на България е както следва:

- ➡ На 04.02.2023 г. международната рейтингова агенция Moody's потвърди дългосрочния рейтинг на България в чуждестранна и местна валута Baa1 със стабилна перспектива.

Потвърждаването на рейтинга Baa1 на България балансира следните ключови фактори: 1) Очакванията на Moody's, че енергийна криза в Европа няма да отслаби съществено икономическата и фискалната позиция на страната. 2) Подкрепата за кредитния профил на България, произтичаща от перспективата за приемане на еврото, въпреки риска от забавяне на приемането след 2024 г. 3) Рисковете за ефективността и напредъка на правителството по ключови приоритети, произтичащи от продължителния вътрешнополитически застой в страната.

Стабилната перспектива отразява очакванията на Moody's за относително слаба флуктуация на основните икономически и фискални показатели на страната през следващите 12 до 18 месеца. Тя също така отразява баланса на рисковете между потенциалните отрицателни ефекти върху кредитния профил, произтичащи от политическата ситуация в страната, и потенциалните положителни ефекти от евентуалното приемане на еврото.

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

- ➡ На 26.11.2022 г. международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна.

Според агенцията, стабилната перспектива балансира от една страна по-слабите очаквания за икономическия растеж на България в краткосрочен план и повишената вътрешна политическа несигурност, а от друга страна ниският нетен държавен дълг на страната и ниските разходи за лихви. Според S&P Global Ratings това развитие на България дава възможност за политики и прави нейните публичните финанси по-малко чувствителни на бързо повишаващите се лихвени проценти в световен план. България в момента изпитва висока инфлация, което според S&P Global Ratings може да представлява предизвикателство пред нейното членство в еврозоната от 2024 година.

S&P Global Ratings очакват растежът на БВП на България да отслабне значително през следващите месеци. Въпреки че икономиката остана по-устойчива през 2022 г. от последствията от конфликта Русия-Украйна, отколкото са били първоначалните очаквания на рейтинговата агенция, предстоят няколко предизвикателства. Очакванията са да намалее външното търсене от държави основни търговски партньори на България в ЕС и потреблението да отслабне, тъй като продължителната висока инфлация, която оценяват на близо 10 % средно през 2023 г., ще тежи върху реалните заплати. Като положително влияние се оценяват проектите, финансирани със средства от ЕС, които ще осигурят известна подкрепа за икономиката. От S&P Global Ratings прогнозират реален растеж през 2023 г. от по-малко от 1 %, което е значително забавяне спрямо очакванията им от 3 % през 2022 година..

Източник: [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

#### **ПО-ВИСОКАТА ИНФЛАЦИЯ МОЖЕ ДА ЗАСЕГНЕ ПЕЧАЛБИТЕ**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините и хранителните продукти могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи, каквито понастоящем са налични или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления или форсмажорни обстоятелства, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната.

По данни на НСИ, според индекса на потребителските цени (ИПЦ) месечната инфлация през март 2023 г. е 0.5% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 14.0%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.6%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 – март 2022 г. е 16.5%.

Според хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ) през март 2023 г. месечната инфлация е 0.6% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за март 2023 г. спрямо март 2022 г. е 12.1%. Инфлацията от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 г.) е 2.5%, а средногодишната инфлация за периода април 2022 - март 2023 г. спрямо периода април 2021 – март 2022 г. е 14.1%.

Според индекса на цените за малката кошница през март 2023 г. е регистрирано увеличение с 0.3% на месечна база и с 3.0% от началото на годината (март 2023 г. спрямо декември 2022 година).

*Източник: [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)*

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Към настоящия момент пасивите на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти и тяхното обслужване не е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Въпреки това в бъдеще е възможно Емитентът да получи финансиране при плаващи лихвени проценти, затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на Емитента.

#### **РИСК, СВЪРЗАН С БЕЗРАБОТИЦАТА**

До началото на месец март 2020 г., безработицата в България беше на рекордно ниски исторически нива. В резултат на пандемията COVID 19 и свързаните с това ограничения, описани по-горе, броят на безработните започна бързо да нараства. Очаква се ръстът на безработицата да продължи и през следващите месеци до края на годината във връзка с очаквания драстичен спад на БВП във всички европейски държави и забавянето на търсенето и износа. Въпреки очакванията за значителна държавна интервенция с цел запазване на максимален брой работни места, вероятно негативният тренд ще може да бъде обърнат едва през следващата година.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

По последни данни на НСИ, коефициентът на безработица за 2022 г. е 4.3%, съответно 4.5% за мъжете и 4.0% за жените. В сравнение с 2021 г. коефициентът намалява с 1.0 процентни пункта. Безработните лица са 140.4 хил., от които 78.2 хил. (55.7%) са мъже и 62.2 хил. (44.3%) са жени. Относителният дял на продължително безработните лица от всички безработни е 53.8%, а коефициентът на продължителна безработица е 2.3% - съответно 2.3% за мъжете и 2.1% за жените.

*Източник: [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)*

## 4. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

### 4.1. ДАННИ ЗА ЕМИТЕНТА

#### ➡ ФИРМА И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

ФИРМА	„БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД
ФИРМА НА ЛАТИНИЦА	Bulgarian Financial House JSC
ДЪРЖАВА НА РЕГИСТРАЦИЯ	Република България
ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	Българско
ЮРИДИЧЕСКА ФОРМА	Акционерно дружество
ЕИК	205567857
ИКПС (LEI)	894500U3NFQJ2MDH0Y09
СЕДАЛИЩЕ	гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3
АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ	гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3
ТЕЛЕФОН:	+359 2 851 73 37
E-MAIL:	office@financialhouse-bg.eu
ИНТЕРНЕТ АДРЕС:	<a href="http://www.financialhouse-bg.eu">www.financialhouse-bg.eu</a>

**Забележка!** Съдържанието на Интернет страницата на „Българска Финансова Къща“ АД не представлява част от този Проспект, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в Проспекта.

#### ➡ ПРАВНА ФОРМА, ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА СЪЩЕСТВУВАНЕ, ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

„Българска Финансова Къща“ АД е еднолично акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 14.03.2019 г.

Дружеството е самостоятелно юридическо лице, представляващо създадено със стопанска цел търговец.

Съгласно чл. 4 от актуалния Устав, Дружеството се учредява за неограничен период от време.

Съгласно чл. 5 от актуалния Устав на Емитента предметът на дейност е: финансов лизинг, гаранционни сделки, парично брокерство, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

Към датата на този Проспект, Дружеството няма учредени клонове, не притежава дъщерни компании и не е част от икономическа група.

Офисът в който „Българска Финансова Къща“ АД изпълнява дейността си се намира на адреса на управление на дружеството.

## ➡ ИСТОРИЯ И ИЗВЪРШЕНИ ПРОМЕНИ В ОБЩИЯ СТАТУС НА ДРУЖЕСТВОТО

„Българска Финансова Къща“ АД е учредено на учредително събрание, проведено на 11.02.2019 г. и вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 14.03.2019г. с правна форма акционерно дружество (АД), ЕИК 205567857 и с акционерен капитал в размер на 1 100 000 (един милион и сто хиляди) лева.

От учредяването на Дружеството до настоящия момент:

- ◆ не е извършвана промяна в наименованието;
- ◆ не е извършвана промяна в правната форма;
- ◆ не е извършвана промяна в предмета на дейност;
- ◆ извършено е едно увеличение на акционерен (основен) капитал, а именно: на 19.04.2021 г. е взето решение от Общото събрание на акционерите за увеличаването на акционерния капитал на Дружеството от 1 100 000 на 2 100 000 лева, чрез издаване на нови 1 000 000 (един милион) обикновени поименни налични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност в размер на 1 лев. Увеличението на капитала е в ТР при агенция по вписванията на 07.05.2021 г.
- ◆ съставът на Съвета на директорите е променян няколко пъти като на 21.02.2023 г. е избран настоящия състав, който се състои от трима членове, а именно: Иван Илиев Янев - Изпълнителен член на СД, Асен Емилов Манчев – член на СД и Елка Атанасова Стоилова – член на СД.

„Българска Финансова Къща“ АД е вписана в регистъра на финансовите институции при БНБ със Заповед № БНБ-112706/15.10.2019 г. на Подуправителя на БНБ Ръководещ Управление „Банков надзор и с регистрационен номер BGR00424.

## 4.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ОЦЕНЯВАНЕТО НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

За периода от учредяването на Емитента, включително за периода на разглежданата в този Проспект историческа финансова информация, до настоящия момент, Дружеството:

- ◆ не е преобразувано;
- ◆ не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- ◆ не е извършвано придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността;
- ◆ няма заведени иски молби срещу него за откриване на производство по несъстоятелност;
- ◆ не е извършвало изследователска и развойна дейност;
- ◆ не са отправени търгови предложения от трети лица към Емитента или от Емитента към други дружества;
- ◆ не е част от група, не притежава дъщерни компании и не е обект на консолидация;
- ◆ няма настъпили съществени промени в намеренията на Емитента относно предоставяните продукти и услуги;
- ◆ Към датата на настоящия Проспект, Емитентът осъществява дейност по предоставяне на заеми на юридически и физически лица и инвестиции във финансови инструменти – финансови активи държани за търгуване.

Намеренията на ръководството на „Българска Финансова Къща“ АД към този момент са ограничени до предвидените в предмета на дейност на Дружеството дейности и за които е вписано в регистъра на финансовите институции при БНБ по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ), с регистрационен номер BGR00424 със заповед на БНБ 112706/15.10.2019 г.

Ръководството на дружеството не отчита друга съществена информация имаща значение за оценяването на платежоспособността на Емитента.

#### 4.3. КРЕДИТНИ РЕЙТИНГИ НА ЕМИТЕНТА

През разглеждания исторически период и до датата на настоящия Документ, Дружеството не е имало и няма присъден кредитен рейтинг от рейтингова агенция по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им.

#### 4.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ В СТРУКТУРАТА НА ЗАЕМАНЕ НА СРЕДСТВА И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Последният отчетен период, за който Емитентът има изготвен одитиран финансов отчет е за отчетната 2022 г.

За периода на разглежданата в Проспекта историческа одитирана годишна финансова информация обхващаща 2021 г. и 2022 г., неодитирана междинна финансова информация към 31.03.2023 г. и към датата на този документ, „Българска Финансова Къща“ АД няма задължения към банкови и небанкови финансови институции, както и други лица заемодатели (в т. ч. физически и юридически лица).

Към 31.12.2022 г. – датата на последния изготвен годишен финансов отчет и към датата на този Проспект, единственото задължение на Емитента към кредитори е в размер на 15 646 640 лева възникнало във връзка с емитирания облигационен заем през месец ноември 2022 г. - предмет на допускане до търговия на регулиран пазар на облигации с настоящия Проспект.

#### ➡ Кратка информация за параметрите и условията при които е емитиран облигационния заем

Емитент	„Българска Финансова Къща“ АД
дата на емисията	28.11.2022 г.
ISIN КОД:	BG2100018220
набраната сума	8 000 000 Евро
брой ценни книжа	8 000 броя
номинална стойност	1 000 Евро
срок до падежа	3 години
купон	4.00 % фиксиран купон от номиналната стойност
купонни (лихвени) плащания	28.11.2025 г.; 28.11.2024 г. и 28.11.2025 г.
погасяване на главница	28.11.2025 г. – на падеж
цел на облигационния заем	1. Набиране на парични средства за отпускане на кредити на физически и юридически лица, финансов лизинг, гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и други форми на финансиране (факторинг,

**обезпечение**

- форфетинг и др.), придобиване на участия в кредитна или друга финансова институция, парично брокерство;
2. Дружеството има право да инвестира във финансови инструменти (ценни книжа) с цел доходност до намиране на клиенти по т. 1 от целите.
  3. Други свързани с дейността дейности.
- Договор за застраховка „Облигационен заем“, сключен между Емитента „Българска Финансова Къща“ АД, като Застраховател, и „Застрахователно дружество ЕВРОИНС“ АД като Застраховател в полза на „Евър Файненшъл“ АД в качеството му на довереник на облигационерите.

При емитиране на настоящата емисия, Емитентът е поел ангажимент в шест месечен срок за допускане до търговия на регулиран пазар на облигационен заем. Предвид приближаващия шестмесечен срок (който изтича на 28.05.2023 г.), Емитентът декларира, че до датата на настоящия Проспект, а именно до 09.07.2023 г., в деловодството на Емитента не е постъпвало искане от облигационер за изкупуване на притежаваните от него облигации с ISIN код: BG2100018220. В тази връзка за Емитента не е възникнала хипотеза при която облигационният заем би могъл да стане предсрочно изискуем, а именно в случай, че Емитентът не успее да изкупи облигациите по емисионна стойност в 7-дневен срок от получаване на съответното искане от облигационер.

➡ **Изплащане на настъпили лихвени и главнични плащания към датата на Проспекта**

Към датата на Проспекта няма настъпили лихвени и главнични плащания. Съгласно погасителния план първо лихвено плащане ще настъпи на 28.11.2023 г., а главницата се погасява на падежа на емисията на 28.11.2025 г.

➡ **Други параметри по облигационния заем**

Всички други параметри и условия по облигационния заем, както и информация за изразходване на набраните средства, спазване на финансовите показатели и др. са представени в Документа за ценните книжа – част III от Проспекта.

**4.5. ОПИСАНИЕ НА ОЧАКВАНОТО ФИНАНСИРАНЕ НА ДЕЙНОСТИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

Към датата на настоящия документ, Дружеството не предвижда набирането на допълнително финансиране относно финансиране и развитие на дейността си. Ръководството на „Българска Финансова Къща“ АД смята, че набраните средства от емитирания облигационен заем в размер на 8 млн. евро ще бъдат достатъчни за изпълнение на намеренията за разрастване на дейността.

Възможно е в случай, че Дружеството разработи конкурентни финансови продукти и успее да привлече достатъчно клиенти, така че набраните средства от облигационния заем се окажат недостатъчни, то в бъдеще да пристъпи към търсене на допълнително финансиране на дейността - средносрочно или дългосрочно от финансова институция или емитиране и нов облигационен заем. При всеки случай, възможностите за ново финансиране ще бъдат приоритизирани спрямо тенденциите на пазара и предлагани параметри и условия към този момент, като бъдат взети предвид конкретните нужди на Дружеството и сроковете в които е необходимо да бъде осигурено новото финансиране.



## 5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 5.1 ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ НА ЕМИТЕНТА

#### 5.1.1 ОСНОВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ

„Българска Финансова Къща“ АД е дружество вписано в регистъра на финансовите институции при БНБ по чл. За от Закона за кредитните институции (ЗКИ), с регистрационен номер BGR00424 като дейностите, които може да извършва са вписани в неговия предмет на дейност.

От датата на учредяването си до настоящия момент, Дружеството е осъществявало дейност единствено по предоставянето на дългосрочно и краткосрочно финансиране на трети лица (в т.ч. на юридически лица и физически лица) и придобиване на финансови активи (класифицирани като текущи, държани за продажба).

По данни от одитираните годишни финансови отчети за 2021 г. и 2022 г., и неодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2023 г., Дружеството има вземания по предоставени заеми и финансови активи, както следва:

➤ Предоставени заеми:

- към 31.03.2023 г.
  - 519 хил. лв. (нетекущи заеми)
  - 13 818 хил. лв. (текущи заеми)
- към 31.12.2022 г.
  - 523 хил. лв. (нетекущи заеми)
  - 12 922 хил. лв. (текущи заеми)
- към 31.12.2021 г.
  - 594 хил. лв. (текущи заеми)
  - няма предоставени текущи заеми

➤ Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата (текущи финансови активи):

- 3 045 хил. лв. към 31.03.2023 г. (от тях 1 547 хил. лв. представлява пазарната стойност на обратно изкупени 770 броя облигации емитирани от Българска Финансова Къща АД с ISIN BG2100018220);
- 1 508 хил. лв. към 31.12.2022 г.
- 1 054 хил. лв. към 31.12.2021 г.

#### 5.1.2 ЕВЕНТУАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ НОВИ ПРОДУКТИ И ДЕЙНОСТИ

Дейностите към които Емитента е насочил усилия са в областта на финансовите услуги и по специално предоставяне на финансиране на юридически и физически лица.

Възможно е в бъдещ момент (в средносрочен план) Дружеството да разработи и други финансови продукти, като например финансов лизинг, гаранционни сделки, парично брокерство, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг) и други.

Разработването на подобни продукти ще зависи от пазарните тенденции, конкурентоспособността на



тази продукти – т.е. да предлагат гъвкави, иновативни и дигитални решения и на добра цена, както и от икономическите фактори влияещи върху дейността на Емитента.

### 5.1.3 ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА КОИТО Е ПРЕДСТАВЕН ЕМИТЕНТЪТ

#### ➡ Основни настоящи пазари:

„Българска Финансова Къща “ АД е сравнително млада компания (4 години от нейното учредяване), която постепенно набира скорост в един силно конкурентен пазар, като небанков финансов сегмент.

За периода на разглежданата историческа финансова информация от 01.01.2021 г. до 31.03.2023г. (включително и към датата на проспекта), Дружеството оперира единствено на територията на Р. България. Ръководството на Дружеството в бъдеще няма намерение да осъществява дейност извън територията на Р. България.

Генерираните от Дружеството приходи през изследвания период са незначителни, поради което не може да бъде определен пазарен дял.

#### ➡ Реализирани приходи

Към датата на настоящия Проспект дейността на Емитента е насочена предимно към предоставяне на краткосрочни и в по-малка част на дългосрочни заеми на юридически и физически лица. Отделно от това Дружеството е инвестирало парични средства във финансови активи държани за търгуване с цел доходност.

По данни от одитираните годишни финансови отчети за 2021 г. и 2022 г., и неодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2023 г., Дружеството е реализирало следните приходи от дейността си:

Приходите на Дружеството за разглеждания исторически период са реализирани от описаните по-горе дейности, както следва:

#### ➡ Приходи от лихви:

- 122 хил. лв. за периода 01.01. – 31.03.2023 г.
- 126 хил. лв. за 2022 г.
- 65 хил. лв. за 2021 г.

#### ➡ Положителни разлики от операции с финансови активи:

- 18 хил. лв. за периода 01.01. – 31.03.2023 г.
- 106 хил. лв. за 2022 г.
- за 2021 г. няма отчетени приходи от положителни разлики от операции с финансови активи

В средносрочен план, включително и за срока на настоящия облигационен заем „Българска Финансова Къща“ АД ще продължи да генерира приходи свързани с дейности основно по предоставяне на заеми и в по-малка част от инвестиции във текущи финансови активи – държани за търгуване.

## 5.2 ОСНОВАНИЯТА ЗА ВСЯКАВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ

### ➡ Анализ на средата

„Българска Финансова Къща“ АД оперира на финансов пазар, кредитен сегмент и по специално предоставяне на заеми.

Участниците на този пазар могат да се обобщят в две групи:

- небанкови финансови институции предоставящи финансиране, чрез различни финансови продукти, като: предоставяне на заеми, финансов лизинг, покупка на вземания и др.
- банковите институции, които предлагат такива или подобни финансови продукти. Банковите институции имат достъп до значителен ресурс, както финансов и то на значително по-ниска цена, така и човешки (знания, умения, опит) и технологичен (дигитални процеси, предлагат онлайн достъп до продукти и услуги, възможност за иновации и създаване на конкурентни продукти) и имат изградена широка клиентска база. В допълнение много от банките опериращи на територията на страната са част от големи международни финансови групи, които имат директен достъп до по ниски лихвени нива при финансиране. От друга страна банковите институции са обект на по-стриктни регулаторни изисквания, което създава затруднения при взимане на гъвкави решения.

Като цяло пазарът финансиране чрез предоставяне на заеми е много развит и динамичен като банките налагат тенденциите на пазара. За небанковите финансови компании е трудно да бъдат конкурентни на този пазар.

Дружеството основно се конкурира с компании - небанкови финансови институции, регистрирани в БНБ по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ). Анализът на вписаните в публичния регистър на БНБ финансови институции (по чл. 3а от ЗКИ) показва, че към настоящият момент на територията на България има 223 компании регистрирани от БНБ като финансова институция, от които 155 са регистрираните със седалище и управление в гр. София - между които и „Българска Финансова Къща“ АД. Само за последните 5 години (от началото на 2019 г. до момента) са регистрирани 53 нови компании – финансови институции опериращи на територията на страната.

От всички небанкови финансови институции 183 компании са посочили в предмета си на дейност отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства, от тях регистрирани на територията на гр. София са 120 компании, това са и компаниите, които реално могат да се сметат за конкуренти на „Българска Финансова Къща“ АД.

*Източник на анализираната информация: [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)*

### ➡ Конкурентна позиция на Емитента

Успехът на дружеството зависи от способността му да набира капитал на конкурентна цена, да реализира своите силни страни – като гъвкавост, договаряне на индивидуални условия и погасителни планове, както и да оползотвори ефективно всички възможности, които предлага пазарната среда.

Целта на дружеството е постигане на рентабилност с ниски разходи, водещи до ниски цени на продукта в сравнение с конкурентите и до ръст на кредитния портфейл.

За постигане на поставените стратегически цели е привлечен опитен управленски екип и са въведени високи професионални стандарти.

### 5.3 ФИНАНСОВИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

„Българска Финансова Къща“ АД развива дейност на кредитния сегментен пазар сравнително от скоро. За времето след учредяването си – от март 2019 г. до емитиране на облигационния заем през ноември 2022 г. Дружеството няма съществена дейност.

Реално може да се приеме, че основната дейност на „Българска Финансова Къща“ АД стартира в края на 2022 г. след набавянето на финансов ресурс посредством издаването на настоящата емисия облигации предмет на допускане до търговия на регулиран пазар с настоящия Проспект.

#### ИНФОРМАЦИЯ ОТ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА „БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД

##### ➡ РЕЗУЛТАТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Показател	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)		одитирани данни (хил. лв.)	
<b>Приходи от дейността</b>	<b>136</b>	<b>18</b>	<b>232</b>	<b>65</b>
Приходи от лихви	122	18	126	65
Положителни разлики от операции с финансови активи	14	-	106	-
<b>Разходи от дейността, в т.ч.:</b>	<b>(253)</b>	<b>(27)</b>	<b>(198)</b>	<b>(145)</b>
Разходи за външни услуги	(84)	(6)	(65)	(57)
Разходи за персонал	(13)	(17)	(68)	(66)
Разходи за амортизация	(1)	(1)	(4)	(2)
Разходи от обезценка на финансови активи	-	(3)	(2)	(19)
Провизии	-	-	(2)	-
Разходи за лихви	(154)	-	(56)	-
Други финансови разходи	(1)	-	(1)	(1)
<b>Резултат от оперативна дейност</b>	<b>(117)</b>	<b>(9)</b>	<b>34</b>	<b>(80)</b>
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>(117)</b>	<b>(9)</b>	<b>34</b>	<b>(80)</b>

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД, по данни от одитиран годишен финансов отчет за 2021 г., и одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. и неодитиран междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г., съдържащ финансови данни за текущия период – 31.03.2023 г. и съпоставимия период – 31.03.2022 г.

##### ➡ ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Показател	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)	одитирани данни (хил. лв.)	
Програмни продукти	2	3	5
Предоставени дългосрочни заеми	519	523	594
Предплатени разходи	81	150	57
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>602</b>	<b>676</b>	<b>656</b>
Предоставени краткосрочни заеми	13 818	12 922	-
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата	3 045*	1 508	1054

Текущи вземания	-	2	2
Парични средства и парични еквиваленти	253	2 624	230
<b>Общо текущи активи</b>	<b>17 116</b>	<b>17 056</b>	<b>1 286</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>17 718</b>	<b>17 732</b>	<b>1 942</b>

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД, по данни от: одитиран годишен финансов отчет за 2021 г., и одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. и неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2023 г.

\* от тях 1 526 хил. лв. представлява пазарната стойност на обратно изкупени 770 броя облигации емитирани от Българска Финансова Къща АД с ISIN BG2100018220 към датата на придобиване

Показател	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)	одитирани данни (хил. лв.)	
Акционерен капитал	2 100	2 100	2 100
Натрупани печалби/ (загуби)	(241)	(124)	(158)
<b>Общо Собствен капитал</b>	<b>1 859</b>	<b>1 976</b>	<b>1 942</b>
Провизии	2	2	-
Облигационен заем	15 647	15 647	-
Задължения към доставчици	-	1	-
Други задължения	210	106	-
<b>Общи Пасиви</b>	<b>15 859</b>	<b>15 756</b>	<b>1 942</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>17 718</b>	<b>17 732</b>	<b>1 942</b>

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД, по данни от: одитиран годишен финансов отчет за 2021 г., и одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. и неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2023 г.

## ➡ ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

Показател	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)	одитирани данни (хил. лв.)		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(2 371)	9	(12 960)	(114)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	(293)	(1 044)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	-	15 647	(44)
<b>Изменение на паричните средства през периода</b>	<b>(2 371)</b>	<b>9</b>	<b>2 394</b>	<b>(158)</b>
<b>Парични средства на 01.01.</b>	<b>2 624</b>	<b>230</b>	<b>230</b>	<b>388</b>
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>253</b>	<b>239</b>	<b>2 624</b>	<b>230</b>

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД, по данни от одитиран годишен финансов отчет за 2021 г., и одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. и неодитиран междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г., съдържащ финансови данни за текущия период – 31.03.2023 г. и съпоставимия период – 31.03.2022 г.

## ➡ ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

Показатели	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)	одитирани данни (хил. лв.)	
Финансови данни:			
1. Общо приходи от оперативна дейност	136	232	65
2. Разходи за лихви	154	56	0
3. Общо разходи от дейността	253	198	145
4. Финансов резултат след данъци	(117)	34	80
5. Текущи активи	17 116	17 056	1 286
6. Пари в брой	8	8	8
7. Сума на Актива	17 718	17 732	1 942
8. Собствен капитал	1 859	1 976	1 942
9. Текущи пасиви	210	107	0
10. Общо пасиви	15 859	15 756	1 942
Коефициенти за рентабилност:			
Нетна на рентабилност на приходите (4/1)	-0.86	0.15	1.23
Нетна на рентабилност на разходите (4/3)	-0.46	0.17	0.55
Нетна рентабилност на активите (4/7)	-0.06	0.02	0.04
Нетна рентабилност на собствения капитал (4/8)	-0.06	0.02	0.04
Нетна рентабилност на пасивите (4/ 10)	-0.01	0.00	0.04
Показатели за ликвидност:			
Текуща ликвидност (5/9)	81.50	159.40	n/a
Показатели за финансова автономност и задлъжнялост			
Финансова автономност (8/10)	0.12	0.13	1.00
Задлъжнялост (10/8)	8.53	7.97	1.00
Други финансови показатели:			
Нетни финансови задължения (10 – 6)	15 851	15 748	1 934
Коефициент на лихвено покритие (1/2)	0.88	4.14	n/a

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД, по данни от: одитиран годишен финансов отчет за 2021 г., и одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. и неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2023 г.

## 6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### 6.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

От учредяването на „Българска Финансова Къща“ АД до настоящият момент:

- не е притежавало и не притежава дъщерни дружества;
- не изготвя консолидирани отчети;
- не е част от икономическа група;
- не е обект на консолидация;
- няма мажоритарен акционер.

Това е валидно, както за разглеждания исторически финансов период 01.01.2021 - 30.03.2023 г., така и към датата на настоящия Проспект.

## ➡ АКЦИОНЕРНА СТРУКТУРА НА КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Регистрираният капитал на „Българска Финансова Къща“ АД е в размер на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен в 2 100 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

Всички акции са записани, капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Всички издадени акции са обикновени, поименни, налични и дават по едно право на глас и еднакво право на дивидент, както и еднакво право на ликвидационен дял, в случай, че такъв се разпределя.

От учредяването на Емитента до настоящият момент:

- Акционерният капитал на Дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски;
- Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал;
- Дружеството не е изкупувало, съответно не притежава собствени акции;
- Акциите на Дружеството не са въведени за търговия на регулиран пазар;
- Дружеството няма публичен статут по смисъла на ЗППЦК;

След датата на изготвяне на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г. до датата на настоящия Проспект няма настъпили промени в организационна структура на Емитента.

**Акционери с над 5% участие в капитала, съгласно актуална към датата на този документ акционерна структура**

№	Акционер	начин на притежаване	Брой акции с право на глас	% участие*
1	„Опортюнити България Инвестмънт“ АД	пряко	880 100	41.91%
2	„Български фонд за дялово инвестиране“ АД	пряко	1 029 000	49.00%
3	„Компас Диджитъл Файненс“ КДА	пряко	190 900	9.09%
Общ брой акции с право на глас			2 100 000	100%

Източник: „Българска Финансова Къща“ АД

\*информацията е валидна: към 31.12.2022 г., към 31.03.2023 г. и датата на Проспекта

Всички акционери на Емитента са юридически лица, които притежават над 5% от капитала на Дружеството. Правото на глас на всички акционери е пряко.

Емитентът няма акционери, които да са физически лица.

Емитентът няма мажоритарен акционер, който да притежава над 50% участие в капитал на Дружеството.

Съгласно актуалната акционерна структура, акционер притежаващ най-голям дял от капитала на „Българска Финансова Къща“ АД е „Български фонд за дялово инвестиране“ АД, като същият притежава 1 029 000 акции с право на глас в общото събрание на акционерите или 49.00% от капитала.

За периода от датата на последния одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г. до датата на Проспекта не са настъпили промени в структурата на капитала на Емитента.

## **6.2. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА**

За периода на разглежданите в този Проспект исторически финансови периоди и към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Българска Финансова Къща“ АД, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Емитентът не е част от икономическа група и не е зависим от други юридически субекти или физически лица. Емитентът не притежава и не упражнява пряк или непряк контрол върху други дъщерни дружества. Поради, което „Българска Финансова Къща“ АД не е зависимо пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на икономическа група.

„Българска Финансова Къща“ АД няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

Информация относно „Мерките срещу злоупотреба с контрол върху Дружеството“ е налична в раздел Х. „Мажоритарни акционери“.

## **7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **7.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКА СЪЩЕСТВЕНА НЕБЛАГОПРИЯТНА ПРОМЯНА В ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ОДИТИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ГРУПАТА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Дружеството стартира активна дейност през месец март 2020 г., точно в началото на разгарящата се пандемия от коронавирус COVID-19. Продължителното въздействие на пандемията от коронавирус COVID-19 предизвиква в световен мащаб затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. Непредвидимата ситуация и предприетите мерки от държавните власти бяха изключително динамични, което засегна и дейността на Емитента относно набавянето на финансов ресурс за активна дейност. Към датата на Проспекта, макар и отслабено все още се усеща негативно влияние от разпространението на COVID-19 влияещо, както върху цялостната икономическа обстановка в страната, така и в глобален мащаб. Наблюденията показват, че в редица отрасли и бизнеси продължават частични затруднения за активна дейност като цяло.

Също така разразилият се военен конфликт между Русия и Украйна в края на месец февруари 2022 г. и на продължаващите военни действия на територията на Украйна и към настоящия момент, доведе след себе си до редица нови негативи сътресения от геополитическо и икономическо естество, и то не само за страните в конфликта, но и в световен мащаб. В допълнение, военните действия придружени от безпрецедентните санкции, наложени срещу Русия причиниха несигурна геополитическа и икономическа обстановка и повсеместно нездрав бизнес климат изразяваща се в драстично покачване на цените на основните суровини, значителен ръст на инфлацията, затруднения във веригите на доставки, бежански поток и намаляване на инвестициите в повечето от икономическите сектори.

Ръководството на Дружеството не е в състояние към момента надеждно да оцени количествено влиянието на коронавирус пандемията и военните действия в Украйна върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на Емитента. Въпреки, че „Българска Финансова Къща“ АД не е

пряко засегнат от военния конфликт ръководството счита, че въздействието на описаните тук непредвидени фактори би могло да окаже влияние върху дружеството индиректно чрез цялостното икономическо забавяне и общата несигурност, както сред потребителите, така и сред инвеститорите и пазарите и да има негативен ефект върху неговата дейност.

От края на 2022 г. финансовото състояние на Емитента е претърпяло значителна промяна във връзка с емитирането през месец ноември 2022 г. облигационен заем в размер на 8 000 000 евро. Набраното финансиране даде възможност за по-активна дейност на Емитента в следствие на което в края на 2022 г., Дружеството вече имаше предоставени кредити на юридически и физически лица в размер на над 13 млн. лева. През първо тримесечие на настоящата 2023 г. Дружеството увеличи размера на предоставените кредити до над 14 млн. лева. В резултат на активната дейност, Емитентът реализира приходи от лихви по отпуснати кредити и приходи от лихви по притежавани от Дружеството корпоративни облигации, като реализира финансов резултат съответно: за 2022 г. печалба в размер на 34 хил. лв. и загуба към 31.03.2023 г. от 117 хил. лв. Като всяка стартираща дейност, така и тази на Емитента е съпроводена с допълнителни разходи и време за канализиране и завъртане на паричния поток, така, че разходите за текущата дейност да бъдат обезпечени с парични потоци и положителни разлики от продажби. Ръководството на Дружеството счита, че парични потоци са планирани да покриват всички разходи на Дружеството, включително и произтичащите от настоящия облигационен заем. Към настоящият момент лихвите на част от предоставените заеми не се плащат на месечна база, а на тримесечна, шестмесечна, дори и годишна база, което към последния изготвен финансов отчет изкривява реално реализирания резултат, като в бъдеще този дисбаланс ще бъде съобразен.

Извън посочените по-горе събития, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента или друго обстоятелство, което да има отражение върху финансовите резултати след края на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. до дата на настоящия Документ.

Емитентът, не е част от група и не притежава дъщерни компании, поради, което не е повлиян от перспективите за развитие на група и/или на дъщерни компании, както и от промяна на тяхното финансово състояние.

#### **7.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ ТЕНДЕНЦИИ, КОЛЕБАНИЯ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО Е ВЕРОЯТНО ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА НАЙ-МАЛКО ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА**

Основната тенденция в развитието на Дружеството е свързани с търсенето на подходящи кредитополучатели, в т.ч. юридически и физически лица с добър кредитен рейтинг, на които да бъдат предоставени дългосрочни или краткосрочни заеми, за финансиране на техните оперативни или инвестиционни нужди.

Основната дейност на Емитента – предоставяне на заемни средства е свързана със значителен финансов ресурс – собствен и привлечен. До емитиране на настоящия облигационен заем, Дружеството е осъществявало дейността си единствено със собствен капитал.

С цел развитие на дейността и нарастване на кредитния портфейл, Емитентът успешно емитира през месец ноември 2022 г. 8 млн. евро корпоративни облигации. Ръководството на Дружеството счита, че набраната сума е достатъчна в средносрочен план за по-активно набиране на клиентска база, договарянето на нови дългосрочни партньорства с местни компании и постепенно разработване на конкурентни на пазара продукти.



В тази връзка към настоящият момент, Дружеството е насочило усилия към правилното управление на набраните средства от настоящия облигационен заем, с което се цели постигането на положителен финансов резултат и доходност достатъчна за осигуряване на паричен поток гарантиращ изплащането на задълженията към облигационерите, в т.ч. лихвени и главнични, както и други плащания възникнали по повод емитирането на облигационния заем. При всички случаи, Емитентът стриктно ще следи увеличаването на нивата на нов бизнес да бъде съпроводено с поемането на разумни нива на риск.

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата финансова година.

## **8. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не е публикувало и не представя в настоящия Проспект прогнозна финансова информация.

## **9. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

### **9.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

#### **➡ Органи на Дружеството**

Органите на Емитента са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

„Българска Финансова Къща ” АД има с едностепенна система на управление, като Дружеството се управлява от Съвет на директорите.

Към датата на изготвяне на този Проспект, Съветът на директорите на „Българска Финансова Къща” АД е в състав от 3 (три) физически лица, както следва:

- Асен Манчев - член на СД и негов Председател;
- Елка Стоилова – член на СД и негов Заместник председател;
- Иван Янев – член на СД и Изпълнителен директор.

Съгласно чл. 31, ал. 1 от Устава на Дружеството, Съветът на директорите се избира с мандат за срок от 5 (пет) години (с изключение на мандата на СД при учредяване на Дружеството, който е бил 3 години). Мандатът на настоящия Съвет на директорите изтича на 28.06.2027 г.

Членовете на СД могат да бъдат освобождавани от длъжност и преди изтичане на мандата, за които са избрани.

Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях.

Законното представителство на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор Иван Янев.

Не съществуват други лица, от които пряко или непряко дейността на дружеството да е зависимо.

Между членовете на Съвета на директорите не са налични родствени връзки.

### ➡ **Настъпили промени в състава на Съвета на директорите**

През периода от датата на последния одитиран годишен финансов отчет за 2022 г. до този момент е настъпила промяна в състава на Съвета на директорите и законния представител на дружеството.

На проведено извънредно събрание на ОСА на 14.02.2023 г. е взето решение за освобождаване на Кристина Валентинова Зартова, като член на Съвета на директорите на Дружеството и от отговорност за периода на управление на Дружеството в качеството ѝ на Изпълнителен директор.

Общото събрание избира Асен Емилов Манчев за член на Съвета на директорите на Дружеството, който да продължи мандата на освободения член Кристина Зартова.

На същото заседание е избран за Изпълнителен директор Иван Янев.

Взетите от ОСА решения са вписани в ТР при Агенция по вписванията на 21.02.2023 г.

### ➡ **Информация за членовете на Съвета на директорите (СД):**

#### ■ **ИВАН ИЛИЕВ ЯНЕВ**

**Функция в емитента:** член на СД и Изпълнителен директор

**Бизнес адрес:** гр. София, бул. Георги Раковски № 132, вх. А, ет. 1, ап. 3

**Участия на г-н Янев през последните 5 /пет/ години в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:**

През последните пет години г-н Янев е Изпълнителен директор на „Опортюнити България Инвестмънт“ АД, ЕИК 200741300, със седалище и адрес на управление: гр. със седалище и адрес на управление: гр. София 1000 , бул. „Княгиня Мария Луиза“ № 19, ет. 1, ап.5.

#### **Образование и управленски опит:**

- Образование - в областта на счетоводството и финансите, завършил висше икономическо – ВИИ „Карл Маркс“ /Университет за национално и световно стопанство/- гр. София.
- Професионален и управленски опит:
  - от 14.03.2019 – до момента „Българска финансова къща“ АД, член на Съвета на директорите, а от 21.02.2023 г. и представляващ дружеството
  - от 06.2017 г. – до 04.2019 г. „Българско обслужващо дружество“ ООД - Управител
  - от 08.2016 г. до 06.2017 г. “Риъл Булленд“ АД - Изпълнителен директор;
  - от 04.2015 г. до 07.2015 г. „Инвестбанк“ АД - Експерт финансов анализатор
  - от 05.2014 г. до 04.2015 г. „Инвестбанк“ АД - Експерт кредитиране на малки и средни предприятия
  - от 02.2013 г. до 05.2014 г. „Инвестбанк“ АД - Главен експерт кредитиране на малки и средни предприятия
  - от 11.2011 г. до 03.2013 г. „Български фонд за дялово инвестиране“ АД - Изпълнителен директор
  - от 06.2011 г. до 09.2012 г. “Алфа Кредит Мениджмънт“ АД - Ръководител направление „Управление на портфейли с вземания“;
  - от 11.2010 г. до 06.2011 г. “Алфа Кредит Мениджмънт“ АД - Ръководител направление

„Управление на портфейли с вземания“;

- от 06.2007 г. до 11.2010 г. „Алфа Кредит Мениджмънт“ АД - Портфолио мениджър
- от 11.2006 г. до 06.2007 г. „Агрохолд“ АД - Специалист парични ресурси
- от 07.2002 г. – до 11.2006 „Росексимбанк“ АД (Юробанк и Еф Джи България АД) - Началник отдел “Вътрешен контрол”

*През последните 5 /пет/ години Г-н Иван Янев не е бил:*

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации);
- г) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания;
- д) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

#### **АСЕН ЕМИЛОВ МАНЧЕВ**

*Функция в емитента:* член на СД и негов Председател

*Бизнес адрес:* София, бул. Георги Раковски № 132, вх. А, ет. 1, ап. 3

*Участия на г-н МАНЧЕВ през последните 5 /пет/ години в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:*

През последните 5 /пет/ години г-н МАНЧЕВ не е участвал в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента.

*Образование и управленски опит:*

- Образование: Магистърска степен по „Международно банкиране и финансови пазари“ и Бакалавърска степен по „Счетоводство“, УНСС – София.
- Професионален опит: в областта на счетоводство и човешките ресурси.

*През последните 5 /пет/ години г-н Асен Манчев не е бил:*

- а) осъждан за измама;
- б) свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството му на учредител, член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, или друг член на висшия ръководен състав.
- в) официално публично инкриминиран и не са му налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации);
- г) не са му налагани принудителни административни мерки или административни наказания;
- д) не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни

органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

#### ■ ЕЛКА АТАНАСОВА СТОИЛОВА

**Функция в емитента:** член на СД и негов Заместник председател

**Бизнес адрес:** гр. София; район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3

**Участия на Елка Атанасова Стоилова през последните 5 /пет/ години в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента:**

През последните 5 /пет/ години г-жа Стоилова не е участвала в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи, които са от значение за Емитента.

#### **Образование и управленски опит**

- Образование - в областта на финансите и счетоводството: Висше икономическо – ВИИ „Карл Маркс“ /Университет за национално и световно стопанство/- гр. София;
- Професионален и управленски опит:
  - „АЙДЕА“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Славянска“ № 29А, ет. 2, ап.10, ЕИК 201652672 – Изпълнителен директор, Едноличен собственик на капитала, Член на Съвета на директорите;
  - „ВЕГА АКАУНТИНГ-2020“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1700, бул. „Г.М. Димитров“, бл.38, вх. Б, ап.16, ЕИК 205524076 - Едноличен собственик на капитала и Управител;
  - „АБНЗБ“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, ул. „Алабин“, №36, ет.4, ЕИК 206985005 - Управител

#### **❖ През последните 5 /пет/ години Елка Атанасова Стоилова не е била:**

- a) осъждана за измама;
- b) свързана с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация в качеството и на учредител, член на административните, управителните или надзорните органи, неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции, или друг член на висшия ръководен състав.
- c) официално публично инкриминиран и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални организации);
- d) не са и налагани принудителни административни мерки или административни наказания;
- e) не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, да заема ръководни длъжности, или да води делата на емитент.

## **9.2. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

Не са известни каквито и да било конфликти на интереси, настоящи или потенциални, възникнали или вероятни да възникнат по повод изпълнение от горепосочените в т. 9.1. лица на задълженията им към Емитента и техни частни интереси и/или други задължения.

На „Българска Финансова Къща“ АД не са известни договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици, и други, съгласно които да са избирани/назначавани членове на съвета на директорите или други служители на дружеството.

## **10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

### **10.1. ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ДА СЕ ПОСОЧИ ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО Е ПРИТЕЖАВАН ИЛИ КОНТРОЛИРАН И ОТ КОГО И ДА СЕ ОПИШЕ ЕСТЕСТВОТО НА ТОЗИ КОНТРОЛ И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ПОДОБЕН КОНТРОЛ**

#### **➔ Мажоритарни акционери**

От учредяването на дружеството до настоящия момент, Емитентът не е част от икономическа група и няма мажоритарен акционер, който да притежава над 50% участие в капитал на Дружеството.

Съгласно актуалната акционерна структура, акционер притежаващ най-голям дял от капитала на „Българска Финансова Къща“ АД е „Български фонд за дялово инвестиране“ АД, като същият притежава 1 029 000 акции с право на глас в общото събрание на акционерите или 49.00% от капитала.

Актуална информация за акционерите и притежавания от тях дял в капитала на Емитента е налична в раздел 6. „Организационна структура“.

#### **➔ Контрол и права на глас**

За периода на разглежданите в този Проспект исторически финансови периоди и към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, както и няма физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Българска Финансова Къща“ АД, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„Българска Финансова Къща“ АД не е член на икономическа група, в този смисъл няма други физически или юридически лица, които да притежават пряко или непряко участие в капитала на дружеството и да осъществяват пряк или непряк контрол върху него.

Няма настъпили промени в организационна структура на Емитента след датата на изготвяне на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2022 г. до датата на настоящия Регистрационен документ.

#### **➔ Зависимост от други юридически субекти или физически лица**

От датата на учредяването си до настоящия момент Емитентът не е част от икономическа група и не притежава и не упражнява пряк или непряк контрол върху други дъщерни дружества, както и не е зависим от такива дружества.

В този смисъл, „Българска Финансова Къща“ АД не е зависимо пряко или непряко от други юридически субекти или физически лица в рамките на икономическа група.

## ➡ Мерки срещу злоупотреба с контрол

Уставът на Дружеството не съдържа специални разпоредби, които изрично да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол върху Дружеството. Такива са предвидени в Търговския закон съгласно, който:

Всеки един акционер притежава права, които произтичат от правото му на собственост върху акциите в Емитента и са независими от размера на участието му. Тези права произтичат пряко от разпоредбите на Търговския закон и са имплементирани в Устава на Емитента.

Всеки акционер притежава имуществени права, изразяващи се в право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията (чл. 181, ал. 1 от ТЗ), както и право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването (чл. 194 от ТЗ).

Всеки акционер притежава и неимуществени права. Такова е правото на участие в управлението на дружеството. То е лично и неотменимо право на всеки акционер и зависи единствено от притежаването на акции от капитала на Емитента, а не от броя на притежаваните акции. Правомощията, включени в това право са акционерът да бъде уведомяван за свикване на общо събрание на акционерите на дружеството и респективно да участва в него и да поставя въпроси, да изказва мнения и да прави предложения. Чрез правото си на глас акционерите участват в приемането на решения на общото събрание по всички въпроси, включени в дневния ред. Всеки акционер има право да избира и да бъде избран в управителните органи на дружеството, има правото на информация, правото да иска назначаване на експерт-счетоводители от Агенцията по вписванията, ако такива не са били избрани от общото събрание на акционерите (чл. 249, ал. 1 от ТЗ).

Всеки акционер разполага с правото на защита на членството, което е уредено в чл. 71 от ТЗ. Всеки акционер, може с иск пред окръжния съд по седалището на дружеството да защити правото на членство и отделните членствени права, в случай че счита, че същите са нарушени. Всеки акционер разполага и с право на отмяна решенията на общото събрание на дружеството съгласно чл. 74 от ТЗ, което се изразява във възможността за предявяване на иск пред окръжния съд по седалище на дружеството за отмяна решението на общото събрание, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава.

Императивни мерки срещу злоупотреба с контрол са предвидени и в чл. 223а от ТЗ, регламентиращ правото на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи повече от 5 на сто от капитала да искат свикване на Общо събрание, както и да включат въпроси в дневния ред като ги обявят в Търговския регистър не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание; в чл. 240а, регламентиращ правото на акционери с повече от 10 на сто от капитала, да могат да предявяват иски пред Окръжния съд по седалището на дружеството за търсене на отговорност от членовете на Съвета на директорите за причинени на дружеството вреди, както и в чл. 251а от ТЗ, регламентиращ правото на акционери с повече от 10 на сто от капитала да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на дружеството. Изискванията за квалифициран кворум и/или мнозинство за приемането на определени решения, свързани с управлението на Емитента също гарантират ограничаването на потенциална злоупотреба с контрол. Чл. 227 от ТЗ въвежда изискване за кворум – решение за изменение и допълнение на устава, преобразуване и прекратяване на дружеството, увеличаване или намаляване на капитала се вземат само ако на общото събрание е представена поне половината от капитала.

## **10.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ ПО-КЪСНА ДАТА ДА ПОРОДИ ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ ЕМИТЕНТА**

„Българска Финансова Къща“ АД няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

## **11. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

### **11.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ**

Финансовата информация разгледана в този Проспект касае отчетната 2021 г. и 2022 г., както и междинния отчетен период към 31.03.2023 г.

#### **➡ Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години, както и одиторските доклади за всяка от тези години**

Годишните финансовите отчети за 2021 г. и за 2022 г. от които е извлечена финансова информация за „Българска Финансова Къща“ АД в настоящия Проспект са одитирани и съдържат следните елементи:

- Отчет за всеобхватния доход;
- Отчет за финансовото състояние;
- Отчет за измененията в собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци по прекия метод;
- Бележки към годишния финансов отчет;
- Доклад за дейността;
- Доклад на независимия одитор

Одитираните годишни финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. със съдържание описано по-горе са налични на интернет страницата на дружеството: [www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu).

След допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите, Емитентът ще оповестява одитираните си годишни финансови отчети по надлежния ред и в съответствие на чл. 100н от ЗППЦК на съответните интернет страници: „КФН“ ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)); „БФБ“ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) и Емитента ([www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)). За целите на разкриване на информация „Българска Финансова Къща“ АД ще сключи договор със специализирана финансова медия „Infostock.bg“ ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията.

#### **➡ Промяна на референтната балансова дата**

За периода на изискваната финансова информация за минали периоди, Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

#### **➡ Счетоводни стандарти**

Одитираните годишни финансови отчети на Емитента за 2021 г. и за 2022 г. са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета



по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

### ➔ **Промяна на счетоводната рамка**

Одитирана финансова информация на Емитента за последната одитирана финансова информация за 2023 г., представена в настоящия Проспект, включваща сравнителна информация за предходната година, е представена и изготвена във форма, съгласувана с рамката за счетоводните стандарти.

Емитентът, не възнамерява при следващите си публикувани годишни (включително и междинни) финансови отчети да променя счетоводната рамка, на база, на която ще изготвя и представя следващите си годишни и междинни финансовите отчети.

### ➔ **Консолидирани финансови отчети**

Към датата на този Проспект, Емитентът не притежава дъщерни компании и не изготвя консолидирани финансови отчети. „Българска Финансова Къща“ АД не е част от икономическа група и не участва в групови консолидирани финансови отчети.

### ➔ **Давност на финансовата информация**

Последната одитирана финансова информация на Емитента е от одитирания годишен финансов отчет на дружеството за 2022 г., като датата на счетоводния баланс на този отчет не е по-рано от 18 месеца от датата на Регистрационния документ.

## **11.2. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Представената неодитирана междинна финансова информация в настоящия Проспект включва финансови данни към 31.03.2023 г. извлечени от неодитирания междинен финансов отчет за първо тримесечие на 2023 г. със следното съдържание:

- Отчет за всеобхватния доход;
- Отчет за финансовото състояние;
- Отчет за измененията в собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци по прекия метод;
- Бележки към междинен финансов отчет

Неодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2023 г. изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

„Българска Финансова Къща“ АД до емитирането на облигационния заем не е имала задължение да изготвя и публикува междинни финансови отчети.

След одобрение на настоящия Проспект и допускане на емисията облигации до търговия на регулиран пазар организиран от БФБ, Емитентът ще изготвя междинни финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

## ➤ Публикувана междинна финансова информация след датата на последния одитиран финансов отчет

Считано от първо тримесечие на текущата година (тримесечието в което е издадена емисията), Емитентът е задължен да изготвя междинни финансови отчети, които ще публикува за първи път след допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите по надлежния ред и в съответствие на чл. 100о от ЗППЦК на съответните интернет страници: „КФН“ ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)); „БФБ“ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) и Емитента ([www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)). За целите на разкриване на информация „Българска Финансова Къща“ АД ще сключи договор със специализирана финансова медия „Infostock.bg“ ([www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)) и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията.

### 11.3. ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ГОДИНИ

#### ➤ Одитирана финансова информация за минали години

Годишната финансова информация за минали периоди - финансовата 2021 г. и 2022 г. представена в този Документ е била подложена на независим одит.

Одитираната годишна финансова информация за 2021 г. и за 2022 г. дава вярна и обективна представа в съответствие с приложимите стандарти за одит. Одиторския доклад е изготвен в съответствие с Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета и Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета.

Одитор на „Българска Финансова Къща“ АД заверил годишните финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. е Одиторско дружество „Бул одит“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121448965 и със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Студентски, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, ет. 3, ап. 2, 3, електронна поща: [bulodit@abv.bg](mailto:bulodit@abv.bg), интернет страница: [www.auditor.bg/bulodit](http://www.auditor.bg/bulodit). „Бул одит“ ООД се представлява от Управителите му Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева.

Одиторско дружество „Бул одит“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под регистрационен № 023. „Бул одит“ ООД не членува в одиторска мрежа.

Управителите Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева представляват одиторското дружество поотделно.

Отговорен регистриран одитор за одита на годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и за 2022 г. е Стоян Димитров Стоянов вписан в регистъра на ИДЕС с рег.№ 0043, със служебен адрес е гр. София 1700, р-н Студентски град, ул. " Акад. Николай Стоянов" №13А. Стоян Стоянов членува в Първа софийска регионална организация.

В периода обхванат от историческата финансова информация, одиторът на Емитента Одиторско дружество „Бул одит“ ООД не е напускало, не е било отстранявано и не е подавало оставка, това важи и за отговорния за одита регистриран одитор.

## ➡ **Одитирана финансова информация за 2021 г.**

Одиторът на Дружеството изразява в своя „Доклад на независимия одитор“ следното:

### **Мнение**

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Българска Финансова Къща“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 Декември 2021 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

### **База за изразяване на мнение**

„Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

### **Съществена несигурност, свързана с приложението за действащо предприятие**

„Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2021 г., е изготвен на база на принципите на действащо предприятие, въпреки, че в резултат на дейността си през текущата и предходните години Дружеството отчита загуби (загубата за текущата година е в размер на 80 хил. лв., а непокритата загуба общо е 158 хил. лв.). Размерът на собствения капитал на Дружеството към 31 декември 2021 г. е положителна величина в размер на 1 942 хил. лв. Паричният поток от оперативна дейност е отрицателна величина в размер на 158 хил. лв. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.“

## ➡ **Одитирана финансова информация за 2022 г.**

Одиторът на Дружеството изразява в своя „Доклад на независимия одитор“ следното:

### **Мнение**

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на „Българска Финансова Къща“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 Декември 2022 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2022 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

#### **База за изразяване на мнение**

„Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.“

#### **➤ Друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите**

Настоящият Проспект не съдържа друга информация, различна от представените данни от одитираните годишни финансови отчети за 2021 г. и за 2022 г., която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, както и не е изготвян доклад за такава друга информация.

#### **➤ Информация за финансовата информация в Регистрационния документ, която не е извлечена от одитираните финансови отчети на емитента, с посочване на източникът на данните и декларация, че данните не са били одитирани**

В настоящия Проспект предоставена финансова информация е извлечена от следните източници:

- **Одитирана финансова информация:**
  - Одитиран годишен финансов отчет за 2021 г.
  - Одитиран годишен финансов отчет за 2022 г.
- **Неодитирана финансова информация:**
  - Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2023 г., съдържащ и финансова информация за съпоставимия период 31.03.2022 г.

Няма друга финансова информация в този Проспект, която да е извлечена от други източници.

#### **11.4. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на този документ Емитентът, няма висящи производства и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за образуване на такива за периода обхващащ последните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху Емитента, финансово му състояние и/или неговата рентабилност. Емитентът няма информация, че спрямо него, ще бъдат образувани каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, които биха могли да засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в

близо бъдеще.

Дружеството не е част от икономическа група, дружеството не образува своя икономическа група, в този смисъл дейността му не е зависима от държавни, правни и арбитражни производства, които да са висящи или образувани срещу член на икономическа група и които в последно време (поне предходните 12 месеца) да са имали съществено влияние върху емитента и/или финансовото му състояние или рентабилността на групата.

#### **11.5. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА, НАСТЪПИЛА СЛЕД КРАЯ НА ПОСЛЕДНИЯ ПУБЛИКУВАН ОДИТИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА 2022 г.**

След края на последния годишен одитиран финансов отчет на дружеството за 2022 г. не са настъпили значителни промени във финансовото състояние на Емитента.

За периода от датата на последния одитиран финансов отчет до настоящия момент, Дружеството е осъществявало основната си дейност единствено със средства набрани от настоящата емисия облигации, като е успяло да предостави нови кредити на клиенти.

Промените във финансовото състояние на Емитента са отразени и могат да бъдат проследени в предоставената в този документ финансова информация извлечена от междинния финансов отчет на дружеството към 31.03.2023 г. налична в т. 5.3. „*Финансови резултати от дейността*“

Дружеството не е част от икономическа група, в този смисъл, то не е зависимо от значителна промяна във финансовото и търговското състояние на икономическа група.

## **12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **12.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ**

„Българска Финансова Къща“ АД е учредено с капитал в размер на 1 100 000 лева, разпределен в 1 100 000 обикновени поименни налични акции с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка.

От учредяването си до дата на настоящия Документ, е извършено едно последващо увеличение на капитала Дружеството във връзка с взето решение на Общото събрание на акционерите на 19.04.2021г. Увеличението е извършено чрез издаване на нови 1 000 000 обикновени поименни налични акции с право на глас, всяка една от които с номинална стойност и емисионна стойност в размер на 1 лев. Увеличението е вписано в ТР при Агенция по вписванията на 07.05.2021 г.

Съгласно чл. 8 от настоящия Устав на дружеството, акционерният капитал на Емитента е в размер на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен в 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) броя обикновени поименни налични акции с право на глас, всяка една с номинална стойност от по 1 (един) лев, като капиталът на Дружеството е изцяло внесен.

Всички акции са с право на глас и притежателите на акции се вписват в книгата на акционерите на Дружеството.

Всяка акция дава на нейния притежател право на един глас, право на дивидент, ако такъв се разпределя, както и еднакво право на ликвидационен дял, в случай на ликвидация.

Капиталът на дружеството не е увеличаван чрез апортни вноски.

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

От учредяването си до настоящия момент, Дружеството не е придобивало и не е прехвърляло акции, съответно не притежава собствени акции.

Към датата на този документ няма взето решение за увеличение на акционерния капитал на дружеството.

Акциите на „Българска Финансова Къща“ АД не са въведени за търговия на регулиран пазар и Дружеството не е публично по смисъла на ЗППЦК.

## **12.2. УЧРЕДИТЕЛЕН ДОГОВОР И УСТАВ**

От датата на учредяване на „Българска Финансова Къща“ АД вписаният на 14.03.2019 г. учредителен Устав на дружеството е бил променен един път с обявяване в Търговския регистър на 07.05.2021 г.

Актуалният Устав на Дружеството е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 07.05.2021 г. с номер на вписване 20210507141322.

Съгласно чл. 5 от Устава, предметът на дейност на Дружеството е както следва: финансов лизинг, гаранционни сделки, парично брокерство, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

В Устава на Дружеството не са изрично разписани неговите основни цели, като може да се приеме, че основните цели на „Българска Финансова Къща“ АД съвпадат с посочения предмет на дейност.

Съгласно чл. 1 от Устава – „Българска Финансова Къща“ АД, е акционерно дружество с едностепенна система на управление, учредено в съответствие със законите на Република България.

Съгласно чл. 4 от Устава - Дружеството се учредява за неопределен срок от време.

Съгласно чл. 20 от Устава - Органи на дружеството са:

1. Общото събрание на дружеството;
2. Съвета на директорите на дружеството.

Съгласно чл. 22 (8) от Устава, компетентността за взимане на решение за издаване на облигации е на Общото събрание на акционерите.

Актуалният Устав на „Българска Финансова Къща“ АД е наличен на: интернет страницата на Търговския Регистър ([www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg)), както и на интернет страницата на дружеството ([www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)).

## **13. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

Няма договори от съществено значение, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на Емитента, които могат да доведат до задължение или право, което е съществено за способността на Емитента, да посрещне задължението си към притежателите на емитираните ценни книжа.

Единствените съществени договори сключени от Емитента са свързани с емитирането на настоящия облигационен заем, както и последващото изразходване на набраните от емисията средства. Тази информация е подробно представена в Документа за ценните книжа, т. 3.2. *„Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“*, както и в съкратен вид в раздел 4. т. 4.4. *„Информация за съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на емитента след края на последната финансова година“* от този документ.



## 14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

От датата на публикуване на Проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ ще бъдат предоставени за преглед в работното време на Дружеството на адрес – гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3, както и на интернет страницата на дружеството [www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu), следните документи.

1. Актуален устав на дружеството;
2. Одитираните годишни финансови отчети за разглеждания финансов период – 2021г. и 2022г.;
3. Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2023 г.;
4. Проспект за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации в три части (след потвърждаването му от КФН): Резюме на проспекта – част I, Регистрационен документ – част II и Документ за ценните книжа - част III;
5. Договор с избраният довереник на облигационерите („Евър Файненшъл“ АД) и Допълнително споразумение от 15.06.2023 г., включително и всички други приложения към договора с Довереника, които са неразделна част от него, в случай, че такива приложения са налични;
6. Застрахователен договор „Облигационен заем“ № 12900100000081/02.12.2022 г., както всички бъдещи Анекси към него, в случай, че такива са налични;
7. Всички доклади, декларации, писма и други документи, оценки и отчети, както и такива свързани с: обезпечението на облигационния заем и гаранта „Застрахователно дружество Евроинс“ АД; с изплащането на лихви и главници към облигационерите, част от които е включена или посочена в настоящия Проспект.

Горе посочените документи ще бъдат налични в електронен вид на интернет страницата на дружеството [www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)

Инвеститорите, проявили интерес към емитента на предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с оригинала на настоящия документ заедно с останалите части на Проспекта, посочените по-горе документи на хартиен носител, както и да получат допълнителна информация по тях на адреса за кореспонденция на Емитента посочен по-долу:

➡ **Контакти на „Българска Финансова Къща“ АД:**

**Адрес за кореспонденция:** гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3

**Тел.:** +359 2 851 73 37

**Лице за контакт:** Иван Янев

**Работно време:** от 9.00 – 17.00 ч.

**E-mail:** [office@financialhouse-bg.eu](mailto:office@financialhouse-bg.eu)

**Интернет адрес:** [www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu)

При поискване, инвеститорите могат да получат безплатно копие на Проспекта на траен или на хартиен носител.

Актуалният Устав на Емитента може да бъде намерен и в електронен вид на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: ([www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg));

Всички годишни финансови отчети са налични на интернет страницата на Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: ([www.portal.registryagency.bg](http://www.portal.registryagency.bg));

Проспектът за допускане до търговия на емисия корпоративни облигации ще бъде наличен в електронен вид и на интернет страниците на „КФН“ ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) и „БФБ“ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след неговото одобрение от КФН и допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар на БФБ.

## 15.ДЕКЛАРАЦИИ

### ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ

по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК:

Долуподписаните, членове на Съвета на директорите, а именно: Иван Илиев Янев в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ, Асен Емилов Манчев в качеството си на Председател на СД и Елка Атанасова Стоилова в качеството си на Зам. председател на СД на „Българска Финансова Къща“ АД като съставители на настоящия Регистрационен документ изготвен към 09.07.2023 г., декларираме, че, доколкото ни е известно и след като сме положили всички разумни усилия да се уверим в това, съдържащата се в този документ информация е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

#### СЪСТАВИТЕЛИ:



**Асен Емилов Манчев**  
Председател на Съвета на  
директорите



**ИВАН ИЛИЕВ ЯНЕВ**  
Изпълнителен директор



**ЕЛКА АТАНАСОВА СТОИЛОВА**  
Член на Съвета на директорите

### ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЕМИТЕНТА ПО ЧЛ. 89Д, АЛ. 2 ОТ ЗППЦК:

Долуподписаните, членове на Съвета на директорите, а именно: Иван Илиев Янев в качеството си на Изпълнителен директор и представляващ, Асен Емилов Манчев в качеството си на Председател на СД и Елка Атанасова Стоилова в качеството си на Член на СД на „Българска Финансова Къща“ АД, декларираме, че настоящият Регистрационен документ изготвен към 09.07.2023 г. съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от Закона за публично предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

#### ЗА „БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД:



**Асен Емилов Манчев**  
Председател на Съвета на  
директорите



**ИВАН ИЛИЕВ ЯНЕВ**  
Изпълнителен директор



**ЕЛКА АТАНАСОВА СТОИЛОВА**  
Член на Съвета на директорите

**ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ „ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС“ АД, КАТО  
ЛИЦЕ ГАРАНТИРАЩО ЦЕННИТЕ КНИЖА**

**в съответствие с чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК и**

**в съответствие с чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК**

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, същото в качеството му на Застраховател по издадената от „Българска Финансова Къща“ АД емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100018220, с подписа си декларираме, че

- доколкото ни е известно и след като сме положили всички разумни усилия да се уверим в това, информацията съдържащата се в настоящия Регистрационен документ изготвен към 09.07.2023 г. относно Застрахователя и Застрахователната полица, предоставена като обезпечение по емисията облигации е вярна и пълна, съответства на фактите и не съдържа пропуски, които могат да засегнат нейния смисъл;
- при изготвянето на настоящия Регистрационен документ е положена необходимата грижа за съответствие на съдържащата се в него информацията относно Застрахователя и Застрахователната полица, предоставена като обезпечение по емисията облигации с изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от Закона за публично предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

**ДЕКЛАРАТОРИ:**



Румяна Гешева Бетова  
Изпълнителен директор



Димитър Стоянов Димитров  
Прокурист