

# „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

## РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

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

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

### ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

„АБВ ИНВЕСТИЦИИ“ ЕООД



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

Членовете на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Застрахователят отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта с Решение № 440 - Е / 04.07.2024 г., което не е препоръка за инвестиране в облигациите.

Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността на съдържащите се в Проспекта данни.

Дата: 10.06.2024 г.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД се състои от 3 документа: (I) Резюме на проспекта; (II) Регистрационен документ; (III) Документ за предлаганите ценни книжа.

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

<b>ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:</b>	
<b>Емитент:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД</b> гр. София п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73 от 10:00 ч. – 16:00 ч. +359 884 055 972 <a href="mailto:bfinvestment2015@gmail.com">bfinvestment2015@gmail.com</a> Николай Лазаров
<b>Инвестиционен посредник:</b> Седалище: Адрес на управление: Работно време: Телефон: Електронна поща: Лице за контакт:	<b>„АБВ Инвестиции“ ЕООД</b> гр. Варна бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2 от 09:00 ч. – 17:00 ч. +359 52 601 594 <a href="mailto:office@abvinvest.eu">office@abvinvest.eu</a> Иво Петров

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

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

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове - виж т. 3 „Рискови фактори“ от Регистрационния документ, както и т. 2 „Рискови фактори“ от Документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	6
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ .....	7
2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация) .....	7
2.2. Ако одиторите са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, да се посочат съответните съществени подробности .....	8
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	8
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	20
4.1. История и развитие на Емитента.....	20
4.1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента.....	20
4.1.2. Място на регистрация на Емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС) .....	20
4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на Емитента, освен когато периодът е неопределен .....	20
4.1.4. Данни за Емитента .....	20
4.1.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за Емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му .....	21
4.1.6. Кредитните рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция .....	21
4.1.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година .....	21
4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента. ....	22
5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ.....	22
5.1. Основни дейности .....	22
5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	25
6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА.....	25
6.1. Ако Емитентът е част от група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема – ако това помага за изясняване на структурата .....	25
6.2. Ако Емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост .....	30
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	30
7.1. Описание.....	30
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 година .....	30

8.	ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА .....	31
9.	АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	31
9.1.	Членове на Съвета на директорите .....	31
9.2.	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи .....	32
10.	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	32
10.1.	Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол .....	32
10.2.	Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента.....	33
11.	ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	33
11.1.	Финансова информация за минали периоди .....	33
11.1.1.	Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който Емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години .....	33
11.1.2.	Промяна на референтната балансова дата.....	37
11.1.3.	Счетоводни стандарти.....	37
11.1.4.	Промяна на счетоводната рамка .....	37
11.1.5.	Консолидирани финансови отчети .....	37
11.1.6.	Давност на финансовата информация .....	37
11.2.	Междинна и друга финансова информация.....	37
11.3.	Одитиране на финансовата информация за минали периоди .....	37
11.3.1.	Одиторски доклад.....	37
11.3.2.	Друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите... 39	
11.3.3.	Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на Емитента, се посочва източникът на данните и се декларира, че данните не са били одитирани .....	39
11.4.	Правни и арбитражни производства .....	39
11.5.	Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.....	39
12.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	40
12.1.	Акционерен капитал .....	40
12.2.	Учредителен акт и устав.....	40
13.	ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ.....	40
14.	НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ .....	40

Някои от понятията, използвани в Проспекта, са дефинирани при първата им употреба. Други термини, използвани по-често в Проспекта, включително някои термини с главни букви, са определени по-долу:

**„АБВ Инвестиции“ ЕООД** – Упълномощен инвестиционен посредник и Агент по листването  
**БФБ или Борсата** – „Българска фондова борса“ АД  
**БАЛ** – Българска асоциация за лизинг  
**Групата** – „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД и неговите дъщерни дружества  
**ДВИ** – Директор за връзка с инвеститорите  
**ДЕС** – дипломиран експерт-счетоводител  
**Дружеството или Емитента** – „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД  
**ЗКИ** – Закон за кредитните институции  
**ЗМПЗФИ** – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти  
**ЗППЦК** – Закон за публичното предлагане на ценни книжа  
**ЗПФИ** – Закон за пазарите на финансови инструменти  
**ИДЕС** – Институт на дипломираните експерт-счетоводители  
**КФН или Комисията** – Комисия за финансов надзор  
**МСС** – Международни счетоводни стандарти  
**МСФО** – Международни стандарти за финансова отчетност  
**НПВУ** – Национален план за възстановяване и устойчивост  
**НСС** – Национални счетоводни стандарти  
**ОСА** – Общото събрание на акционерите  
**ОСО** – Общото събрание на облигационерите  
**СД** – Съвет на директорите  
**ТЗ** – Търговски закон  
**ТРРЮЛНЦ** – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенция по вписвания  
**ХИПЦ** – Хармонизиран индекс на потребителските цени  
**ЦД** – „Централен депозитар“ АД

## **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

*Лица, отговарящи за информацията в Регистрационния документ, и одобрение от компетентния орган*

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващите „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, Валентин Ружев – Изпълнителен директор и Николай Лазаров – Председател на СД, съответно Управителите на „АБВ Инвестиции“ ЕООД, д-р Явор Русинов и Иво Петров, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, съответства на фактите и че в Регистрационния документ няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

С подписите си върху Декларацията по чл. 89д, ал. 6, във връзка ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД:

- **Валентин Венциславов Ружев** – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите;
- **Николай Лазаров Лазаров** – Председател и член на Съвета на директорите;
- **Васил Ангелов Шарков** – Член на Съвета на директорите,

отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Членовете на СД на Емитента декларират, че са положили всички разумни усилия да се уверят, че информацията посочена в Регистрационния документ отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне неговия смисъл.

**Павлина Игнатова Вардарова**, с бизнес адрес гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, съставител на годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2023 г. и годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. и **Мирослава Кънчева Костова**, с бизнес адрес гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73, съставител на междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.03.2024 г., в качеството си на лица по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството отговарят 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.

**Милена Кирилова Младенова-Николова**, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0641 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), с адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1408, ул. „Косово поле“ № 11, вх. Б, ап. 20, в качеството си на лице, одитирало годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. и годишния одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г., отговаря солидарно с предходно посочените лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в одитираните финансови отчети на Емитента, информация от които е включена в Проспекта.

Упълномощен инвестиционен посредник е **„АБВ Инвестиции“ ЕООД**, със седалище и адрес на управление: гр. Варна, р-н „Одесос“, бул. „Княз Борис I“ № 7, ет. 2, представляван от управителите д-р Явор Русинов и Иво Петров. Представляващите „АБВ Инвестиции“ ЕООД, в качеството му на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ.

**„Застрахователно акционерно дружество Армеец“ АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Ст. Караджа“ № 2, представлявано от изпълнителните директори Миролюб Иванов и Константин Велев, е лице, гарантиращо ценните книжа чрез сключена Застрахователна полица между Емитента, „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, като Застраховаш, и „ЗАД Армеец“ АД като Застраховател, в полза на

облигационерите от емисията като Застрахован. „ЗАД АРМЕЕЦ“ АД, чрез представляващите дружеството – Миролюб Иванов и Константин Велев, отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

Всички посочени по-горе, отговорни за съдържанието на Регистрационния документ 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 неговия смисъл.

#### *Доклади от експерти*

В настоящия Регистрационен документ не са използвани изявления и доклади (включително по искане на Емитента) от експерти, извън лицата посочени в настоящия раздел 1.

#### *Информация от трета страна*

Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни. Не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците са посочвани своевременно при използването на информацията и включват:

- Национален статистически институт (НСИ) – статистика от сайта на НСИ ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Българска народна банка (БНБ) – статистика и прогнози от издание „Макроикономическа прогноза“ за месец март 2024 г. от сайта на БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Министерство на финансите (МФ) – статистика от сайта на МФ ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Българска фондова борса (БФБ) – информация от сайта на БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- Комисия за финансов надзор (КФН) ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- Европейска комисия ([www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu));
- Търговски регистър към Агенция по вписванията ([portal.registryagency.bg](http://portal.registryagency.bg));

#### *Одобрение от компетентния орган*

а) Проспектът е одобрен от Комисията за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение № 440 - Е / 04.07.2024 г.;

б) Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Проспект единствено ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност;

в) това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента, предмет на настоящия Проспект.

## **2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

### **2.1. Имена и адреси на одиторите на Емитента за периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди (както и членството им в професионална организация)**

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. и Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г., изготвени съобразно изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), са одитирани от Милена Кирилова Младенова-Николова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0641 в регистъра при Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България, с адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1408, ул. „Косово поле“ № 11, вх. Б, ап. 20, тел. +359 888 400 750, email: [milena.mladenova.n@gmail.com](mailto:milena.mladenova.n@gmail.com). Милена Кирилова Младенова-Николова членува в Първа софийска регионална организация на ИДЕС.

**2.2. Ако одиторите са напуснали, били са отстранени или не са били преизбрани през периода, обхванат от финансовата информация за минали периоди, да се посочат съответните съществени подробности**

През периода, обхващащ историческата финансова информация, няма одитори, които да са подали оставка или да са били отстранени. Одиторът е избран след провеждане на предварително проучване и избор на най-добра оферта.

### **3. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

Преди да инвестират в корпоративните облигации на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, потенциалните инвеститори трябва внимателно да преценят рисковите фактори, посочени в този раздел, в допълнение на другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна. Ако някой от рисковете, описани по-долу, се осъществи, това може да има значителен негативен ефект върху дейността на Дружеството, резултатите от неговата дейност или финансовото му състояние. Ако това доведе до намаляване на пазарната цена на облигациите, инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции.

Рисковите фактори, специфични за Гаранта по емисията облигации, ЗАД „Армеец“ АД, доколкото те са от значение за способността му да изпълни задължението си по гаранцията (застраховка „Облигационни емисии“), са представени в т. 2 на Документа за предлаганите ценни книжа.

Рисковете и несигурностите, описани по-долу, не са единствените, пред които е изправено Дружеството. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността му.

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не, както и през призмата и проявлението на непредвидени обстоятелства, като значителното повишение на инфлацията през последните две години или изострянето на външнополитическата ситуация и военния конфликт между Руската федерация и Украйна. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

*Систематични рискове* – рискове, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло. Емитентът не би могъл да влияе върху тях, но може да ги отчете и да се съобразява с тях;

*Несистематични рискове* – представляват частта от общия инвестиционен риск. Те са специфични за самото Дружество и отрасъла, в който то осъществява дейността си, т.е. съществуват възможности за тяхното управление.

Последователността в представянето на рисковите фактори по категории отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към датата на Проспекта, както и вероятността те да се случат на практика.

#### **Систематични рискове**

*Общите (системни) рискове се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни фактори, върху които „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.*



**Макроикономически риск**

Избрани показатели	Източник	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Валутен курс на лева за 1 щ. д. (в края на периода)	БНБ	1.74	1.59	1.73	1.83	1.77
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	БНБ	120 342	120 492	138 979	167 809	183 743
БВП на глава от населението (лв.)	БНБ	17 251	17 377	20 207	24 399	28 516
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	БНБ	4.0%	-4.0%	7.7%	3.9%	1.8%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.00%	0.00%	0.00%	0.20%	2.90%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	3.8%	0.1%	7.8%	16.9%	4.7%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%
Заети лица (в хил. лв.)	НСИ	3 233.1	3 121.7	3 076.5	2 940.6	2 931.9
Средна месечна работна заплата (лв.)	БНБ	1 267	1 391	1 561	1 770	2 012
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 908.3	-1 941.1	-2 886.7	-5 074.3	-3 627.7
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-4.7%	-3.2%	-4.1%	-5.9%	-3.9%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	1 147.8	24.4	-1 224.8	-1 199.5	-250.5
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.9%	0.0%	-1.7%	-1.4%	-0.3%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	61 867.3	83 998.2	97 827.7	115 979.7	125 285.9
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	51.4%	69.7%	70.4%	69.1%	68.2%
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	37 716.1	38 991.2	41 317.0	44 248.9	45 413.6
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	61.3%	63.3%	58.1%	51.6%	48.3%
Държавен дълг (млн. лева)	БНБ	24 078.1	29 594.6	33 274.5	37 850.8	42 382.6
Държавен дълг (% от БВП)	БНБ	20.0%	24.6%	23.9%	22.6%	23.1%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	БНБ	44 048.6	44 317.7	52 458.9	64 788.9	-
Бюджетен дефицит (% от БВП)	БНБ	2.1%	-3.8%	-3.9%	-2.9%	-1.9%

Според изданието на БНБ „Макроикономическа прогноза“ за месец март 2024 г., през 2024 г. се очаква растежът на реалния БВП на България да възлезе на 2.2% (спрямо 1.8% през 2023 г.), което ще се определя от положителния принос на вътрешното търсене, докато нетният износ се очаква да има отрицателен принос. Вътрешното търсене се предвижда да бъде подкрепено от нарастване на частното потребление в условията на повишаващи се доходи от труд в реално изражение, растеж на инвестиционната активност, както и от по-високо правителствено потребление. Според експертите от БНБ, за ускоряването на растежа на реалния БВП основно влияние оказва допусканото преминаване на приноса на изменението на запасите от силно отрицателен през 2023 г. в неутрален през 2024 г., заложено в прогнозата. Динамиката на нетния износ отразява прогнозирания по-голям растеж на вноса спрямо този на износа на стоки и услуги. Прогнозите на експертите от централната банка са растежът на реалния БВП да се ускори до 3.3% през 2025 г. и след това да се забави до 2.6% през 2026 г., като тази динамика в голяма степен се определя от заложения профил на публичните инвестиции.

Очакванията на експертите от БНБ за годишната инфлация, измерена чрез хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), са да се забави до 2.3% в края на 2024 г., а средногодишната инфлация да възлезе на 3.0%. Освен на базовите ефекти от силното нарастване на цените през предходната година, забавянето на инфлацията през 2024 г. ще се дължи и на допусканите спадове на международните цени на енергийни суровини, както и на поевтиняването на някои групи стоки и услуги с административно определяни цени. Очакванията на експертите от централната банка на България са групите на услугите и храните да имат основен положителен принос за общата инфлация в края на 2024 г. В съответствие с техническите допускания за динамиката на цените на петрола и храните на международните пазари, както и с прогнозираните темпове на растеж на частното потребление и на разходите за труд очакванията са годишният темп на нарастване на потребителските цени да възлезе на 2.7% в края на 2025 г. и да остане на това ниво в края на 2026 г. В средносрочен план експертите от БНБ прогнозираат положителният принос на базисните компоненти за общата инфлация да остане значителен.

Според БНБ, рисковете пред прогнозата за растежа на реалния БВП се оценяват като балансирани за 2024 г., докато за 2025 г. и 2026 г. преобладават рисковете за реализиране на по-нисък растеж спрямо този в базисния сценарий предвид продължаващите глобални геополитически конфликти. В допълнение продължават да съществуват значителни вътрешни рискове за по-бавно от заложеното в прогнозата

изпълнение на инвестиционни проекти, финансирани както с национални средства, така и със средства от ЕС.

Според експертите от централната банка на Република България, пред реализирането на прогнозата за инфлацията в краткосрочен хоризонт съществуват рискове за по-бавно нарастване на потребителските цени спрямо базисния сценарий, докато в средносрочен план преобладават главно рискове за по-висока от прогнозираната инфлация. В краткосрочен план рисковете в посока по-бавно нарастване на потребителските цени произтичат главно от възможността за по-голямо от очакваното понижение на административно определяните цени, както и от потенциално по-силно и бързо пренасяне от страна на фирмите на понижаващите се цени на суровините на международните пазари върху крайните потребителски цени в страната. Според БНБ, в средносрочен план евентуалното реализиране на по-бързо и често индексирание на заплатите в условия на недостиг на работна сила, по-силно от очакваното нарастване на потребителското търсене, както и по-голямо от прогнозираното поскъпване на стоките и услугите с административно определяни цени представляват рискове в посока по-висока инфлация спрямо базисния сценарий.

### **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателната политика, икономическата политика, данъчната система, както и конституционна криза. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството политика. В резултат би възникнала опасност от негативни промени в бизнес климата.

Успешното интегриране на България в ЕС зависи от политическата воля за продължаване на реформите в съдебната система, здравеопазването, пенсионно-осигурителната система и др. Възможността бъдещо редовно правителство да предприеме неефикасни законодателни мерки оказва неблагоприятно въздействие върху икономическата стабилност на страната. Икономическият растеж зависи от продължаване на икономическите реформи и прилагане на добри пазарни и управленски практики. Способността на бъдещо редовно правителство да провежда политики насърчаващи икономическия растеж зависи както от парламентарната и обществена подкрепа за тези мерки, така и от професионалната компетентност на членовете на кабинета.

След поредица от предсрочни поредни парламентарни избори, 49-тото народно събрание успя да излъчи редовно правителство с мандата на коалицията „Продължаваме промяната“ – „Демократична България“ и подкрепено от коалицията ГЕРБ-СДС в началото на юни 2023 г. с министър-председател Николай Денков. Редовното правителство се сформира съгласно договореност между двете партии за ротация на поста „министър-председател“ през девет месеца. В началото на март 2024 г. акад. Николай Денков подаде оставка за осъществяване на ротацията. По време на преговорите между преговорните екипи на двете политически формации отношенията между коалиционните партньори се усложниха. Това доведе до невъзможност да се сформира редовно правителство. На 9 април 2024 г. с Указ № 101, Президентът Румен Радев назначи служебно правителство с министър-председател Димитър Главчев – това е първото служебно правителство, сформирано по новата конституционна процедура. Създалата се политическа нестабилност създава несигурност сред населението и бизнеса.

### **Военен конфликт в Украйна**

През февруари 2022 г., след избухване на военния конфликт между Русия и Украйна, държавите от Европейския съюз обявиха въвеждането на пакети от санкции срещу Руската федерация и редица руски банки, както и персонални санкции срещу редица физически и юридически лица. Поради нарастващото геополитическо напрежение от февруари 2022 г. се наблюдава значително повишаване на волатилността на пазарите на ценни книжа и валута, както и значително поскъпване на рублата спрямо щатския долар и

еврото. Ескалацията на военните действия и изострянето на санкциите върху вноса на изкопаеми горива от Русия допринесоха за повишаване на цените на суровините до стойности, ненаблюдавани след финансовата криза. Мащабните сътресения във веригите на доставки, които започнаха от началото на пандемията и се задълбочиха вследствие на руската инвазия, наложиха преосмисляне на цялата логистика, с цел скъсяване на разстоянията, за да се минимализира бъдещ риск от прекъсване на производствените процеси.

Две години след началото на конфликта, геополитическото напрежение в Източна Европа остава засилено. Предвид развитието на войната, към текущия момент няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци – това изисква от дружествата да вземат предвид посочените затруднения в международната търговия съобразно дейността си. Вероятно много от предприятията ще бъдат засегнати непряко или ще са изправени пред значителни несигурности по отношение на потенциалното му косвено въздействие, например от потенциални колебания в цените на стоките, цените на енергията, валутните курсове, недостиг на доставки, инфлация и др.

### **Риск, свързан с безработицата**

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

*Коефициент за безработица (на годишна база за лицата над 15 и повече навършени години, %)*

2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	31.03.2024 г.
4.7%	4.1%	5.2%	4.5%	3.7%	4.2%	5.0%

*Източник: Национален статистически институт*

Коефициентът на безработица регистрираше постоянно подобряване, като намалява до 4.7% и 4.1% в края на 2018 г. и 2019 г. съответно. Тази тенденция се обръща в България и тя тръгна рязко нагоре през май 2020 г., след въвеждането на извънредно положение, последвано от извънредна епидемична обстановка в резултат на въведените противоепидемиологични мерки от страна на правителството срещу разпространението на COVID-19. Рестриктивните мерки затвориха редица сектори, много от които не успяха да се възползват от държавните стимули. Въпреки мерките за стимулиране на заетостта и запазване на работните места, включително и схемата за бизнеса 60/40, данните в официалната статистика показват високо равнище на безработицата до края на 2020 г., включително и летните месеци, когато тя традиционно е по-ниска заради сезонната заетост в туризма и земеделието.

Това увеличение продължи и през началото на 2021 г., като в края на първото тримесечие коефициентът на безработица се повиши до 6.3%. В края на годината обаче националната статистика отчете ниво от 4.5%, а спадът продължи и през 2022 г. Независимо от проблемите свързани с конфликта в Украйна и с повишената инфлация, заетостта се повиши, като в края на годината безработицата достигна 3.7%. През 2023 г. беше отчетено повишение на коефициента на безработица, който достигна 4.2% в края на четвъртото тримесечие на годината. В началото на 2024 г. коефициентът на безработица е по-висок спрямо края на 2023 г., като националната статистика отчете ниво от 5.0% към края на първото тримесечие на 2024 г.

При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата продължи да расте, това би могло да се отрази негативно на дейността на Емитента, което би засегнало неблагоприятно неговите оперативни резултати и финансовото му състояние.

**Кредитен риск**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на България. Нисък кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия за финансиране на търговските дружества, в това число и на Емитента.

През последните две десетилетия България подобрява позициите си на международните дългови пазари – това 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.

**Актуален кредитен рейтинг на Република България**

Агенция	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
	Чуждестранна/ местна валута	Чуждестранна/ местна валута	
Standard & Poor's	BBB / BBB	A-2 / A-2	Положителна
Fitch	BBB/ BBB	F2 / -	Положителна
Moody's	Baa1 / Baa1	- / -	Стабилна

*Източник: Министерство на финансите на Република България*

**Риск от изменения на пазарните лихвени нива и лихвен риск**

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Тяхното нарастване води до увеличение на разходите за лихви и има непосредствено отражение върху печалбата на компаниите. През продължителен период следващ глобалната криза от 2008 г. лихвените равнища в ЕС, а в следствие и в България, бяха на историческо ниски нива, вследствие на монетарни политики на Европейската централна банка и отделни централни банки за стимулиране на инвестициите и потреблението в икономиките си. След ускоряването на инфлацията, обаче, Федералният резерв, Европейската централна банка и другите водещи централни банки предприеха завои в политиката си, който доведе до значителен ръст в лихвените равнища. Тази тенденция все още не се е усетила сериозно във фирменото и потребителското кредитиране у нас, но при развитите икономики спадът в размера на отпуснатите кредити поради по-високите лихви е значителен.

Повишението на лихвените равнища ще доведе до увеличаване на разходите свързани с дълговото финансиране, което от своя страна повишава финансовия и бизнес риска за Емитента и за другите компании ползващи привлечен финансов ресурс, съответно и за техните инвеститори.

**Инфлационен риск**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута.

**Индекс на потребителските цени (средногодишна инфлация)**

Инфлация	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	04.2024 г.
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	2.8%	3.1%	1.7%	3.3%	15.3%	9.5%	5.7%

*Източник: Национален статистически институт*

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС.

След няколко години на спад, потребителските цени тръгнаха отново нагоре през 2017 г., като ИПЦ забави своя ръст единствено през 2020 г. под въздействието на COVID-19. По данни на НСИ средногодишната инфлация в страната през 2018 г. е 2.8%, през 2019 г. е 3.8%, а през 2020 г. съответно е 1.7%. През 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината е 3.3% спрямо края на 2020 г. Отвореността на българската икономика към чуждестранни стоки и енергийни източници и фиксирания курс на лева към еврото поражда риск от внос на инфлация. Резултатът беше значителната инфлация, с която страната ни се сблъска през 2022 г., като средногодишният ѝ размер беше в размер на 15.3% в края на годината. Въпреки известното забавяне, в края на декември 2023 г. средногодишният ИПЦ за предходните 12 месеца е в размер на 9.5%. През 2024 г. размерът на средногодишната инфлация продължава да се понижава, като към края на април 2024 г. отчита ниво от 5.7%.

### ***Валутен риск***

Валутният риск е свързан с получаване на финансов ресурс или на приходи, деноминирани във валута, различна от тази на извършваните разходи при нестабилен курс между двете валути, създаващ предпоставки за генериране на валутни загуби. Дружеството ще бъде изложено на влиянието на колебанията на валутните курсове върху финансовите му позиции и парични потоци само в случай, че то оперира във валути различни от евро и лев, освен ако валутният борд в България не бъде отменен.

Емитентът има възможност да контролира този вид риск като си осигурява входящи парични потоци, деноминирани в български лева или в евро, така че да кореспондират на разходите на Дружеството, които също са в лева или евро. Валутният курс лев/евро е фиксиран на 1.95583 лева за 1 евро в съответствие с правилата на валутния борд. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк и др.) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

### ***Риск от настъпване на форсмажорни събития***

Природни катастрофични събития, терористични атаки, военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние и резултатите от неговите операции. Трудността за предвиждане на тези събития налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация. Не съществуват застраховки за всички видове форсмажорни обстоятелства.

### ***Рискове, свързани с изменението на климата***

През последните години се наблюдава засилено внимание към рисковете от изменението на климата. Европейският съюз се ангажира да постигне въглеродна неутралност до 2050 г., а други водещи икономики като Китай и Япония също са поели подобни ангажименти. Същото важи все по-често за някои от най-големите компании от частния сектор. Промените в политиката имат отражение върху операционната среда, в която се развиват бизнес единиците. ESG (Environmental, Social & Governance)

регулацията налага все по-стриктен контрол при инвестициите във финансови инструменти на компаниите по отношение на тяхната дейност.

Физическите рискове, свързани с изменението на климата, произтичащи от самото изменение на климата също подлежат на регулация. Целите за декарбонизация в ЕС предполагат ценообразуване на въглерода. Операциите на Емитента нито попадат директно в схема за ценообразуване на въглерода, нито са косвено изложени на рисковете за ценообразуване на въглерода чрез горива и материали.

#### ***Риск от промени в данъчната и регулаторната рамка***

Регулаторният риск се свързва с вероятността за потенциални загуби в резултат на промяна на законодателната уредба и данъчната рамка. 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 да имат предвид, че стойността на инвестицията в акции може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В последните години се забелязват опити на управляващите да акумулират повече средства за бюджета чрез увеличаване на данъчната тежест.

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.

#### ***Военен конфликт Израел – Хамас***

На 7 октомври 2023 г. бойци на Хамас започнаха пълномащабно нападение срещу Израел от ивицата Газа. Чрез изстрелване на ракети от Ивицата по Израел и проникване на палестински бойци в Израел, над хиляда души бяха убити, докато други бяха взети за заложници. Отговорът на Израел, състоящ се във въздушна, морска и сухопътна кампания в Газа, както и пълна обсада на територията, доведе до хуманитарна катастрофа с хиляди жертви. В началото на конфликта имаше и неминуем ефект върху финансовите пазари – беше отчетен ръст в цената на нефта и природния газ, а индексът Tel Aviv 35 Index, включващ 35-те компании с най-голяма пазарна капитализация на Фондовата борса в Тел Авив, регистрира един от най-големите си спадове в процентно изражение от няколко години насам. В следващите месеци геополитическата обстановка се усложни, след като Йеменските хути започнаха да нападат търговски кораби в Червено море, което от своя страна създаде и продължава да създава заплаха за свободния поток на търговия в региона. От друга страна, в началото на 2024 г. САЩ и Великобритания нанесоха поредица от въздушни удари по цели на хутите в Йемен. Сериозни предпоставки за ескалация на напрежението и разрастване на конфликта в Персийския залив възникнаха през нощта на 13 срещу 14 април 2024 г., когато Иран инициира нападение с дронове по Израел – като ответен удар след нападението от страна на Израел срещу посолството на Иран в Дамаск. Към текущия момент, няма изгледи за прекратяване на конфликта в следващите месеци. Дружествата от Групата и тяхната оперативна дейност не са изложени на риск от развитието на военния конфликт в Персийския залив.

#### **Несистематични рискове**

*Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество и неговата Група. Те се отнасят конкретно до Групата и върху тях в най-голяма степен Дружеството може да оказва влияние.*

***Риск от влошаване на оперативните резултати на дъщерни дружества на Емитента***

Предметът на дейност на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД включва придобиване и управление на дялови участия в търговски дружества. Дружеството е майка на група от дъщерни дружества и едно асоциирано дружество, които осъществяват дейност в различни сектори от икономиката. В тази връзка, „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

***Групата е обект на множество рискове, специфични за различни отрасли***

Оперативни сегменти на Групата са сектора на финансови услуги (финансов и оперативен лизинг, събиране на вземания и други услуги от финансови институции, посредничество при застраховане) и сегмент за други дейности (туризъм, наем, охрана, управление, консултации и други дейности). Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори, неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

***Бързият растеж на Групата може да бъде предизвикателство за нейните системи за операционен, административен и финансов контрол***

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

***Риск от избор на неподходяща пазарна стратегия***

Бъдещите печалби и икономическата стойност на Групата зависят от стратегията, избрана от управленския екип на Емитента и дъщерните му дружества. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Групата на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД се стреми да управлява стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, за да реагира възможно най-бързо, ако са необходими промени в стратегията. Неподходящите или забавени промени в стратегията на Групата биха могли да имат значителен неблагоприятен ефект върху нейната дейност, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

***Групата може да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции***

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. В исторически план, добрата кредитоспособност на Емитента е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на СД, на Дружеството-майка и на наетия персонал в Групата, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Групата. Въпреки това, няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

***Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти***

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

***Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. „ключов“ персонал***

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

***Риск от сключване на сделки със свързани лица при условия, различаващи се от пазарните***

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

***Риск от промяна в контрола на Дружеството***

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

***Риск от загуба на контрол върху дъщерни дружества***

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

***Ако бъдещото развитие на дейността на Дружеството е неблагоприятно, това може да се отрази негативно по отношение на паричните му потоци и Дружеството може да има затруднения да погасява своите задължения***

Способността на Дружеството да погасява своите задължения е в зависимост от възможността му да генерира в бъдеще достатъчни положителни нетни парични потоци. Ако то не успее да прави това, плащанията към различните кредитори могат да бъдат съществено забавени, а при наличието на определени обстоятелства, дори да не бъдат изобщо извършени, което от своя страна би имало изключително неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на Групата и резултатите от дейността.



### ***Риск от некоректно или незаконно поведение***

Съществува риск Компанията да претърпи вреди поради некоректно или незаконно поведение на лица, с които се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно или незаконно поведение на външни за Групата контрагенти следва да се сведе до минимум чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация, както и внимателно да се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

### ***Кредитен риск***

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружество от Групата. Кредитният риск е присъщ на дружества, опериращи с просрочени вземания и като такъв се извършва специално наблюдение и управление върху него. За да се оцени ежедневно се извършва анализ на конкретни вземания – събираемост, срочност, метод на събиране, под каква форма ще бъде събран – имот, вземане, парично и т.н. На тримесечие се извършва преглед върху целите пакети по закупените вземания и се дават ясни указания за действия по събиране на вземанията, така че да не се допусне загуба от пропускане на срокове и процедури; на неточно определени разходи, приходи; неправилни или непропорционални решения за събиране на вземания с цел минимизиране на кредитния риск.

Двете лизингови дружества в Групата, „Лизинг Финанс“ ЕАД и „М Рент“ ЕАД, са зависими от точното изпълнение от клиентите си на лизинговите договори. С цел избягване на натрупвания на просрочия и по-трудна събираемост на падежиралите лизингови вноски, своевременно се въздейства за събиране на вземанията или прекратяване на договорите. Анализира се кредитния риск при сключване на лизингови договори за предварителна оценка на клиента и минимизиране на кредитния риск.

### ***Ликвиден риск***

Ликвидният риск представлява рискът дружество от Групата да не може да погаси своите задължения. При оценяването и управлението на ликвидния риск дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства, търговски вземания и очаквани постъпления от пакетите просрочени вземания.

Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации. Целта на ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване адекватни форми на финансиране.

Управлението на ликвидния риск в двете лизингови дружества „Лизинг Финанс“ ЕАД и „М Рент“ ЕАД се извършва на база съпоставяне на договорените лизингови вноски и анализ на миналото изпълнение със съпоставка на дължимите изходящи парични потоци към кредитни институции и търговски контрагенти. Дружествата разполагат с ликвидни средства за покриване на краткосрочен недостиг, възникнал поради неплащане или забава на плащане от страна на лизингополучател, както и с възможност за покриване на временно несъвпадение на паричните потоци с покриването им от други дейности, като продажба на обратно придобити активи и други.

Управлението на ликвидния риск във „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД е на база историческата информация от дейността по събиране на просрочените вземания, след като е извършен анализ на паричните потоци в зависимост от типа вземания (потребителски, ипотечни, фирмени и т.н.), средната забава на плащания в различните портфейли и други показатели се изгражда очаквания помесечен паричен поток, на чиято база се прогнозира и планират плащанията към контрагентите. С цел да се регулират временни или други разминавания между паричните потоци през годината се подписват споразумения за разсрочване или отлагане на изплащане на задължения.

### **Лихвен риск**

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансовите инструменти, с които Дружеството оперира, в зависимост от промените в лихвените нива. За Групата и в частност на дружества от нея в качеството им на кредитори по пакети цедирани вземания е налице лихвен риск. Рискът се състои в предсрочното погасяване на закупените вземания от страна на длъжниците и възможност за реинвестиция във вземания при същата или по-добра лихвена доходност. Лихвените равнища на депозитния и кредитен пазар са силно занижени спрямо изминалите години. В зависимост от банковата политика относно лихвените нива и рискът, до който банките отпускат кредити, съществува възможност за рефинансиране на длъжниците, както и погасяване със собствени средства на своите задължения. Намалените лихви могат да доведат до намаляване на лихвените приходи, при които Групата е възможно да събира своите вземания. За да се запази лихвения марж за Групата при една такава тенденция, тя ще предприеме действия по намаляване на лихвените нива по своите задължения. Предпазване от намалелите лихви е и възможността да се закупват вземания при по-голямо скonto, покриващо намаляване на лихвения марж.

Част от дружествата се финансират чрез банкови кредити с плаващ лихвен процент, изчисляван на различна база. Изменението на равнището на базовата лихвена ставка може да бъде положително или отрицателно със своето влияние върху финансовите резултати и дължимите парични потоци.

### **Оперативен риск**

Групата към момента счита оперативният риск за несъществен. Тъй като решенията се вземат от Съвета на директорите на дружеството – майка и Групата разполага с висококвалифициран персонал от юристи, търговци и икономисти, оперативен риск свързан с човешкият фактор е нисък. Изменения в правните и регулаторни изисквания по отношение на дейността на Групата не се предполага на база анализ на досега извършваните промени, дейностите които развива, както и налични сигнали за промени в законодателството. В работата си, ръководството стриктно следи и изисква отговорно поведение, пазещо добрата репутация на Групата и не накърняващо изграденият имидж сред контрагентите. При бизнес операциите и счетоводното и данъчно отчитане се спазват всички законови изисквания, като постоянно се извършва контрол и мониторинг на дейността, текущите решения и финансовите отчети.

### **Валутен риск**

Валутен риск е рискът, пред който Емитентът е изложен при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми, различни от функционалната валута. Дружествата от Групата не осъществяват сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не са изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове. Такъв риск би настъпил при условие, че отпадне фиксираният курс на българският лев към единната европейска валута.

### **Рискове, пред които са изправени дъщерните дружества**

Посочените отдолу специфични и най-характерни рискове за дъщерните дружества на Емитента, по отделните сектори на икономиката, в които те извършват дейност, не са единствените. Освен това, почти всички описани по-горе и касаещи стопанската дейност на Групата рискове са валидни и за дъщерните му дружества. Въпреки това, допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им.

### **Лизингов пазар**

- Кредитен риск – лизинговите дружества в Групата, „Лизинг Финанс“ ЕАД и „М Рент“ ЕАД, са зависими от точното изпълнение от клиентите си на лизинговите договори. Невъзможност да се избегнат натрупванията на просрочия и значителното наличие на трудна събираемост на

падежиралите лизингови вноски би имало отрицателен ефект върху финансовия резултат на дружествата.

- Ликвиден риск – потенциална невъзможност лизинговите дружества да погасят финансовите си задължения си към кредитни институции и търговски контрагенти би могла да има негативно влияние върху финансовото състояние на компаниите.

#### *Пазар за частна охранителна дейност*

- Промяна в нивото на престъпност в страната – подобряване на нивото на общата сигурност в страната на практика би имало неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и оперативните резултати на дъщерното дружество „Сарк Груп“ ЕООД.
- Промяна в законодателството – дружеството извършва дейност под лицензионен режим в силно регулирана среда. Регулаторни промени могат да доведат до увеличаване на разходите за привеждане на дейността на дружеството в съответствие с нормативните изисквания.
- Намаляване на търсенето на услуги за сигурност – събития като спадове на икономическата активност биха могли да доведат до бюджетни ограничения както за частни клиенти, така и за публични субекти, потенциално намалявайки търсенето на услуги за сигурност.

#### *Пазар на застрахователното посредничество*

- Промени в условията, предлагани от застрахователните дружества на пазара – определени действия на застрахователните дружества на пазара биха се отразили неблагоприятно върху финансовите резултати на дъщерното дружество „Арми Груп“ ЕАД.
- Навлизането на пазара на нови технологии и start-up компании, фокусирани в този сектор – риск, който би могъл да окаже отрицателен ефект върху оперативните резултати на „Арми Груп“ ЕАД, особено при промяна на предпочитанията и навиците на клиентите.

#### *Пазар за медийни публикации и рекламни услуги*

- Силна зависимост на бизнеса на „Уеб Медия Груп“ АД от динамиката в технологиите и бързо променящата се среда – за да бъдат компанията и нейните дъщерни дружества („Уеб Нюз БГ“ ЕООД, „Уеб кафе“ ЕАД, „Инфосток“ АД и „Сирус“ ЕООД) конкурентни на пазара, са необходими постоянно подобряване на качеството на предлаганите услуги, както и адаптация към бързо променящите се технологии, практики и желаниа на интернет потребителите.
- Силна зависимост от състоянието и ефективността на Интернет като среда за пренос на данни – евентуален проблеми, като срив на електроразпределението, телекомуникациите, интернет провайдерите и др. биха могли да има неблагоприятен ефект върху финансовото състояние на „Уеб Медия Груп“ АД.
- Несигурност в развитието на Интернет пазара в България – „Уеб Медия Груп“ АД е зависимо от нивото на интернет потребление в страната. По данни на НСИ, в периода 2018 г. – 2023 г. се наблюдава ежегодно нарастване на домакинствата с достъп до интернет. Въпреки това, потенциалът за растеж в бъдеще е силно ограничен поради редица фактори: намаляващо като брой и застаряващо като възрастова структура население, лимитиран растеж на икономиката и др.

#### *Пазар за поставяне на GPS тракери*

- Риск, свързан със сигурността на личните данни – потенциален пробив в системите на сигурност (вкл. изтичане на строго конфиденциална информация) би могъл да доведе загуба на клиенти и/или партньори, както и влошаване на репутацията и финансовото състояние на „Файнанс Секюрити“ ЕООД
- Навлизането на пазара на нова технология за проследяване, предлагана от потенциален конкурент – в днешно време българската стартър екосистема с развива с много бързи темпове и

има огромен потенциал за създаване на успешни бизнеси, които притежават критични пазарни познания и възможности за разрастване.

*Авиационен сектор, провеждане на обучения*

- Зависимост от регулаторни режими в областта на авиацията – дъщерното дружество „Въздухоплавателна Тренировъчна Академия“ АД е необходимо непрекъснато да актуализира изпълнението на своя бизнес модел, включващ дейностите по практическа подготовка, обучение, поддържане и възстановяване на квалификация на авиационни специалисти – с цел привеждането му в съответствие с всички изисквания за безопасност на действащите регулации.

#### **4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

##### **4.1. История и развитие на Емитента**

###### **4.1.1. Фирма и търговско наименование на Емитента**

Наименованието на Емитента е „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, което се изписва на латиница по следния начин – BULFINANCE INVESTMENT JSC.

###### **4.1.2. Място на регистрация на Емитента, неговият регистрационен номер и идентификационен код на правния субект (ИКПС)**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е акционерно дружество, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 125004737 с вписване № 20080423152121 от 23.04.2008 г. LEI код на Емитента е 8945008GEGX13GWG3508.

###### **4.1.3. Дата на учредяване и продължителност на съществуването на Емитента, освен когато периодът е неопределен**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е вписано в Регистъра на търговските дружества, воден от Търговишкият окръжен съд по ф.д. 201/1991 г., с решение № 1 от 15.01.1991 г. Дружеството е правоприменик на завод „Спорт-Попово“ (Държавна фирма Спорт – гр. Попово), поделение на фирма „Младост-София“, образувана с Решение № 30 на Министерски съвет от 1989 г. На 27.05.1994 г. ДФ „Спорт“ – гр. Попово е преобразувана в ЕООД с решение № 694 на Търговишкият окръжен съд. На 16.02.1996 г. „Спорт“ ЕООД – гр. Попово е преобразувано в ЕАД с решение № 304 на Търговишкият окръжен съд.

Дружеството е учредено за неограничен срок.

###### **4.1.4. Данни за Емитента**

Държава на регистрация	България
Законодателство, според което Емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73
Дата на учредяване	15.01.1991 г.
ЕИК	125004737
LEI код	8945008GEGX13GWG3508
Телефон	+359 884 055 972
Електронна страница*	<a href="http://www.bulfinance.com">www.bulfinance.com</a>
E-mail:	<a href="mailto:bfinvestment2015@gmail.com">bfinvestment2015@gmail.com</a>

\* Информацията от електронната страница на Емитента не е част от Проспекта, освен ако изрично не е посочено, че е част, посредством препратка.

**4.1.5. Информация за евентуалните неотдавнашни събития, произтекли за Емитента и от съществено значение за оценяването на платежоспособността му**

На 20.03.2024 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) настоящата емисия облигации с ISIN код BG2100007249 на обща стойност 10 000 хил. евро. Емитирани са 10 000 бр. поименни, свободно прехвърляеми, обикновени, безналични, лихвоносни, обезпечени облигации с номинална стойност 1 000 евро всяка и годишна лихва в размер на 6-месечен EURIBOR плюс надбавка от 1.25%, но не по-малко от 2.75% и не повече от 5.50%, платима два пъти годишно. Сроктът на облигационната емисия е девет години.

Съгласно междинни неаудирани консолидирани финансови данни към края на първото тримесечие на 2024 г., активите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД възлизат на 720 716 хил. лв., като нетекущите активи са в размер на 476 679 хил. лв., а текущите активи са в размер на 244 037 хил. лв. Печалбата след облагане с данъци към 31.03.2024 г. е в размер на 768 хил. лв.

Стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия са както следва:

- Съотношение Пасиви/Активи: 97.47% (при изискване да бъде не по-високо от 97%).
- Покритие на разходите за лихви: 1.09 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05).
- Текуща ликвидност: 1.12 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.25).

Към 31 март 2024 г. Емитентът спазва две от финансовите съотношения.

Част от средствата (4 109 хил. лв.) от настоящата облигационна емисия са използвани за изкупуване на до 10 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100022172, издадена от Емитента. Чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 03, 04 и 05 април 2024 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД придоби 10 000 броя облигации или 100% от издадените облигации по облигационната емисия – след проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството на 01.04.2024 г., на което е взето решение за изкупуване на издадените облигации по емисия с ISIN код BG2100022172 по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва.

Няма съществени промени във финансовата или търговската позиция на Емитента, настъпили след периода, обхванат от финансовата информация. Освен придобиването на 100% от издадените облигации по емисия с ISIN код BG2100022172, няма други произтекли по отношение на Емитента неотдавнашни събития, които са от съществено значение при оценката на платежоспособността му.

**4.1.6. Кредитните рейтинги на Емитента, определени по негово искане или с негово сътрудничество при присъждането им. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция**

Емитентът или неговите дългови ценни книжа нямат присъден кредитен рейтинг.

**4.1.7. Информация за съществените промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година**

На 20.03.2024 г. е емитиран облигационен дълг, предмет на настоящия Проспект, на стойност 10 млн. евро. Предназначенията на облигационната емисия са придобиване на миноритарни и мажоритарни дялови участия и други инвестиционни дейности, съобразени с бизнес плана на дружеството, с оглед постигане на оптимални приходи и печалба, както и за погасяване на задължения на дружеството и на неговата финансова група, включително възникнали при емитиране на облигационния заем. Част от средствата са използвани за и придобиване на 100% издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код

BG2100022172, издадена от Емитента на 29.11.2017 г. – чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 03, 04 и 05 април 2024 г.

Няма извършени други съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на дейността на Емитента след края на последната финансова година, приключила на 31.12.2023 г.

#### **4.1.8. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента.**

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, концентрацията на мениджмънта на Емитента е насочена предимно към реализацията на заложените инвестиционни цели с наличните ресурси. Евентуални нови инвестиции, както и обслужването на текущите задължения, Дружеството планира да извършва с използване на средства от основната си дейност.

Съгласно междинни неаудирани консолидирани финансови данни към края на първото тримесечие на 2024 г., Групата има отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност, който е компенсиран от положителни парични потоци от оперативна дейност и от финансова дейност. Групата има текущи пасиви в размер на 217 570 хил. лв. и отчита приходи от дейността в размер на 11 322 хил. лв. Групата няма проблем с обслужването на своите задължения. Ръководството на Дружество счита, че с наличните активи Групата е осигурена с ликвидност за регулярното обслужване на текущите ѝ задължения.

### **5. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

#### **5.1. Основни дейности**

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: придобиване и управление на дялови участия в търговски дружества; извършване в страната и чужбина на търговия; търговско представителство и посредничество; транспортна дейност; туристически услуги; хотелиерство и ресторантьорство; импорт, експорт и реекспорт; бартерни сделки; представителство и агентство в страната и чужбина; сделки с интелектуална собственост; производство, преработка и търговия със селскостопанска продукция; строителни и монтажни услуги; консултантска дейност в областта на управлението и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

Основната дейност на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е свързана с инвестиционен характер – придобиване и управление на дялови участия в търговски дружества. Дружеството е майка на група от дъщерни дружества и едно асоциирано дружество, които осъществяват дейност в различни сектори от икономиката.

Оперативни сегменти на Групата са сектора на финансови услуги (финансов и оперативен лизинг, събиране на вземания и други услуги от финансови институции, посредничество при застраховане) и сегмент за други дейности (туризъм, наем, охрана, управление, консултации и други дейности). На консолидирана база, „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД генерира приходи от продажба на активи, приходи от продажба на услуги и приходи по цесии. Емитентът няма регистрирани клонове в страната и чужбина. Групата упражнява дейност само на територията на Република България.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция. Дружеството не е публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

С Решение № 957 – Е / 11.10.2018 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърждава проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия в размер на 10 000 000 (десет милиона) лева, разпределени в 10 000 (десет хиляди) броя обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми облигации, с номинална и емисионна стойност на една облигация 1 000 (хиляда) лева, с фиксиран годишен лихвен процент в размер на 7%, платим на 6-месечен период, с дата на емитиране 29.11.2017 г. и дата на падеж 29.11.2025 г., с ISIN код BG2100022172, издадена от „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, съгласно решение на Съвета на директорите на

дружеството от 22.11.2017 г. Дружеството е вписано като емитент в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН. Емисията облигации е допусната до търговия на Основния пазар BSE, Сегмент за облигации, с борсов код OBVA, считано от 18.10.2018 г. От 29.11.2023 г. годишният лихвен процент се променя на плаващ, формиран от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1.5%, но общо не по-малко от 3.00% и не повече от 6.00%, при лихвена конвенция Actual/365L.

Чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 03, 04 и 05 април 2024 г. „Булфинанс инвестмънт“ АД придоби 10 000 броя облигации или 100% от издадените облигации по облигационната емисия с ISIN код BG2100022172 – след проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството на 01.04.2024 г., на което е взето решение за изкупуване на издадените облигации по емисията. В тази връзка Дружеството възнамерява да предприеме необходимите действия по прекратяване регистрацията на емисията за търговия на „Българска фондова борса“ АД, както и за отписване на емисията от регистрите на „Централен депозитар“ АД и Комисия за финансов надзор.

През октомври 2023 г. „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, ЕИК 130997190, продаде всички притежавани акции от „Зенит Имоти“ АДСИЦ, ЕИК 175255336, на дружество извън Групата, а през декември 2023 г. „Лизинг Финанс“ ЕАД, ЕИК 131352367, продаде две дъщерни дружества, М Инс ДООЕЛ, Скопие и „Еъркрафт Лииз“ ЕООД, ЕИК 130969771, на компании извън Групата на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.

На 17.12.2023 г. „Лизинг Финанс“ ЕАД, в качеството си на едноличен собственик на капитала на „М Рент“ ЕАД, ЕИК 131455456 взе решение за преобразуване чрез вливане на „Евролийз рент-а кар“ ЕООД, ЕИК 131197842 в „М Рент“ ЕАД. Към 31 декември 2023 г. „Евролийз рент-а кар“ ЕООД, ЕИК 131197842 е включено в консолидацията на Групата, а на 02.01.2024 г. с вписване № 20240102120958 в ТРРЮЛНЦ, „Евролийз рент-а кар“ ЕООД, ЕИК 131197842, е вписано като заличен търговец.

Съгласно данни от годишните одитирани консолидирани отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД за 2022 г. и 2023 г., консолидираните приходи на Групата са със следната структура:

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.
	Одитирани данни	
<b>Вид приход (в хил. лв.)</b>		
Приходи от продажба на имоти/активи, в. т.ч.:	<b>334</b>	-
Продажби на активи	324	-
Други приходи от продажба на стоки	10	-
<b>Приходи от услуги, в т.ч.:</b>	<b>24 711</b>	<b>40 730</b>
Приходи от оперативен лизинг	14 981	29 046
Приходи от огледи и заснемане	1 457	1 448
Приходи от охранителна дейност	3 994	4 111
Приходи от застрахователни услуги	746	228
Приходи от поставяне на GPS тракери	226	1 039
Други приходи от услуги	3 307	4 858
<b>Приходи, свързани с цесии, в т.ч.:</b>	<b>23 590</b>	<b>8 021</b>
Приходи от лихви по покупки на вземания	5 819	7 031
Приходи от събрани юрисконс.	23	19
Приходи от неустойки и събрани суми над цена на придобиване	17 748	971
<b>Общо</b>	<b>48 635</b>	<b>48 751</b>

Източник: Пояснителни бележки към годишни одитирани консолидирани финансови отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД за 2022 г. и 2023 г.

Дружествата от Групата, „Лизинг Финанс“ ЕАД и „М Рент“ ЕАД, осъществяват дейност на лизинговия пазар. „Лизинг Финанс“ ЕАД предлага широк спектър от лизингови услуги на своите клиенти и е член на Българската асоциация за лизинг (БАЛ). Дружеството е регистрирано като финансова институция по чл. За от Закона за кредитните институции (ЗКИ) и е вписано в регистъра на БНБ за финансовите институции под

рег. номер BGR00181, въз основа на Заповед на БНБ с № БНБ-61708/03.07.2015 г. (преди това със Заповед РД22-0767/31.03.2010 г.). Към 22.05.2024 г. 237 финансови институции с регистрация на територията на Република България и 14 финансови институции от държави-членки на ЕС, които осъществяват дейност на територията на страната чрез клон или директно, са вписани в този регистър. „М Рент“ ЕАД е водеща компания в предлагането на оперативен лизинг, управление на автомобилни паркове на корпоративни клиенти и отдаването на автомобили в условията на рент-а-кар. Настоящи и потенциални клиенти на дружеството са големи корпоративни компании, които се нуждаят от постоянна обновяемост и разширяване на автомобилния парк.

Приходите от огледи и заснемане, както и приходите от охранителна дейност се реализират от дружеството от Групата „Сарк Груп“ ЕООД. Осъществяваната от „Сарк Груп“ ЕООД основна дейност е в две направления:

- *Частна охранителна дейност* – Дружеството има сключени договори за охрана с редица юридически лица с предмет на дейност техническа и въоръжена физическа охрана на лица от управителните и надзорни органи на клиентите. Частната охранителна дейност на дружеството се осъществява под лицензионен режим. По данни на Главна дирекция „Национална Полиция“ към Министерство на вътрешните работи (МВР), броят на компаниите с валиден лиценз за извършване на различни дейности от частната охранителна дейност към датата на Проспекта е над 2 000. В тази връзка, пазарът на частната охранителна дейност, на който „Сарк Груп“ ЕООД извършва част от своята дейност, се отличава с висока степен на конкуренция. Дружеството притежава следните лицензи:

- Лиценз за частна охранителна дейност – лична охрана на физически лица;
- Лиценз за частна охранителна дейност – охрана на ценни пратки и товари;
- Лицензия за осъществяване на далекосъобщения чрез обособена далекосъобщителна подвижна мрежа;
- Национален лиценз за охрана на имущество на физически и юридически лица;
- Лиценз за охрана на мероприятия за област София – град

- *Спомагателна дейност в областта на застраховането* – В допълнение към основната си дейност, „Сарк Груп“ ЕООД се развива и на пазара за предоставяне на услуги по огледи и заснемания на пътни превозни средства, включително МПС, за които са сключени застраховки „Каско“. За целта са създадени и функционират собствени обекти в градовете София, Варна и Бургас, а отделно са сключени договори за поръчка с подизпълнители за над 50 пункта на територията на цялата страна.

Приходите от застрахователни услуги се реализират от дружеството от Групата, „Арми Груп“ ЕООД, което извършва дейност на пазара на застрахователното посредничество. Дружеството е регистрирано в България с основна дейност посредничество и представителство при сключване и изпълнение на застрахователни и презастрахователни договори, като упражнява дейност като застрахователен брокер на база решение на КФН и е вписано в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 9 от ЗКФН. Пазарът е силно конкурентен – по данни на КФН, към 31.12.2023 г. на този пазар са регистрирани 342 брокера. Общият премиен приход, реализиран към края на 2023 г. по данни на 340 застрахователни брокера, е в размер на 2 381 200 461 лв. Към 31 декември 2023 г. дружествата на този пазар отчитат приходи от комисионни в размер на 423 189 891 лв., представляващи 19.5% от общия реализиран премиен приход. Двата вида застраховки, които имат най-голям дял от общия премиен приход са „Сухопътни превозни средства, без релсови превозни средства“ (общо 661 855 601 лв.) и „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и използването на МПС“ (общо 847 427 102 лв.).

Приходите от поставяне на GPS тракери се реализират от дружеството от Групата, „Файнans Секюрити“ ЕООД. Основната му дейност е свързана с поставяне на GPS тракери за автомобили, застраховани в „Зад Армеец“ АД, на база на сключен договор с дружеството.



Дъщерното дружество на Емитента, „Уеб Медия Груп“ АД, извършва дейност на пазара за медийни публикации и рекламни услуги. Дъщерни дружества, включени в консолидацията му, са „Уеб Нюз БГ“ ЕООД, „Уебкафе“ ЕАД, „Инфосток“ АД и „Сирус“ ЕООД. „Уеб Медия Груп“ АД притежава популярни български интернет сайтове – [www.news.bg](http://www.news.bg), [www.money.bg](http://www.money.bg), [www.topsport.bg](http://www.topsport.bg), [www.lifestyle.bg](http://www.lifestyle.bg). През ноември 2022 г. „Уеб Медия Груп“ АД разшири дейността си в електронната търговия, чрез отваряне на електронен магазин за хранителни стоки на адрес [www.limon.bg](http://www.limon.bg). „Уеб Медия Груп“ АД е публично дружество по смисъла на чл. 110 от ЗППЦК и е вписано в регистъра, воден от КФН. Акциите на „Уеб Медия Груп“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар – Българска фондова борса АД, на сегмент акции Standard с борсов код WMG.

Дъщерното дружество на Емитента, „Въздухоплавателна тренировъчна академия“ АД, извършва дейност в авиационния сектор чрез провеждане на обучения. Основният дял от приходите на Дружеството през 2023 г. е от предоставяне на авиационен персонал – пилоти, които притежават необходимата квалификация за изпълнение на полети от полетната програма на авиационния оператор-възложител по Договор.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът и дружествата от неговата Група не планират стартиране на нови дейности, както и не планират започване на предлагането на съществени нови продукти или услуги.

## **5.2. Основанията за всякакви декларации, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция**

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът и дружества от неговата Група не са правили изявления за конкурентната си позиция.

## **6. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **6.1. Ако Емитентът е част от група – кратко описание на групата и позицията на Емитента в рамките на групата. Описанието може да бъде под формата на схема на организационната структура или да се придружава от такава схема – ако това помага за изясняване на структурата**

Групата „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД включва дружество майка и 23 (двадесет и три) дъщерни дружества. Дружеството „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД притежава пряко участие в едно дъщерно дружество – „Финанс Секюрити Груп“ АД, и непряко участие (чрез „Финанс Секюрити Груп“ АД) в 22 дъщерни дружества.

Дъщерните предприятия на Емитента, включени в неговата консолидация, са:

Предприятие	ЕИК	Предмет на дейност (по данни на Търговски регистър)	Пряк притежател	Процент на притежание на Емитента
„Финанс Секюрити Груп“ АД	202191129	Детективска и частна охранителна дейност; вътрешни и външни търговски сделки; вътрешен и международен туризъм, комплексни хотелиерски, ресторантьорски, тур операторски и туристически услуги; рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, след получаване на надлежен лиценз; организиране на спортни атракционни и развлекателни програми, ловен туризъм и риболов; покупка, проектиране, строителство, архитектура и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизингова дейност, покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни; спедиционни и превозни сделки; лицензионни сделки; складови сделки; стоков	„Булфинанс Инвестмънт“ АД	86.79%

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

		контрол; сделки с интелектуална собственост; изкупуване на вземания и факторинг.		
„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	130997190	Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране /факторинг, форфетинг и други/, придобиване на ценни книжа и дялове с инвестиционна цел от свое име и за своя сметка и със собствени средства, включително при изпълнение по отношение на свои обезпечени или необезпечени вземания и предприемане на други подходящи действия за защита на стойността на инвестициите си.	„Финанс Секюрити Груп“ АД	86.79%
„Сарк Груп“ ЕООД	103870388	Детективска и частна охранителна дейност; вътрешни и външни търговски сделки; вътрешен и международен туризъм, комплексни хотелиерски, ресторантьорски, туроператорски и туристически услуги; рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, след получаване на надлежен лиценз; организиране на спортни атракционни и развлекателни програми, ловен туризъм и риболов; покупка, проектиране, строителство, архитектура и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизингова дейност; покупка на стоки с цел продажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки от собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни; спедиционни и превозни сделки; лицензионни сделки; складови сделки; стоков контрол; сделки с интелектуална собственост; изкупуване на вземания и факторинг.	„Финанс Секюрити Груп“ АД	86.79%
„Файнанс Секюрити“ ЕООД	131409843	Консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна дейност, маркетинг и инженеринг в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.	„Финанс Секюрити Груп“ АД	86.79%
„Фиско Груп“ ЕООД	130505842	Производствена и търговска дейност, външнотърговска дейност, транспортна дейност, рекламна дейност, консултантска дейност, представителство и посредничество и всяка друга, незабранена от закона дейност.	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	86.79%
„Лизинг Финанс“ ЕАД	131352367	1. придобиване на предприятия и/ или дялови участия в други търговски дружества, включително и управление на дялови участия в такива дружества, включително и такива със статус на кредитни и/или на финансови институции; 2. отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; 3. търговия с недвижими имоти; 4. строителна дейност; 5. отдаване под наем; 6. управление на проекти; 7. консултантска дейност, включително и такава в областта на сделките с недвижими имоти; 8. оперативен и финансов лизинг на движими вещи и недвижими имоти; 9. организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Търговския закон; 10. придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); 11. гаранционни сделки; 12. търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; 13. придобиване на ценни книжа и дялове с инвестиционна цел от свое име и за своя сметка и със собствени средства, включително при изпълнение по отношение на свои обезпечени или необезпечени вземания и предприемане на други подходящи действия за защита на стойността на инвестициите си,	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	86.79%

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

		както и 14. всякаква друга незабранена от закона дейност, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз. Изброените дейности могат да се осъществяват и в чужбина, доколкото не са в противоречие със законодателството в съответната страна		
„Арми Груп“ ЕООД	103782041	Посредничество и представителство при сключване и изпълнение на застрахователни и презастрахователни договори; маркетинг; консултации; анализи; експертизи на застрахователния и презастрахователния пазар; реклама и издателска дейност; обучение и международно сътрудничество в областта на застраховането и презастраховането.	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	86.79%
„М Рент“ ЕАД	131455456	Лизингова дейност, включително отдаване за ползване на движими вещи, превозни средства и оборудване/ при условията на оперативен лизинг, респ. рент-а-кар, консултантска и маркетингова дейност, факторинг, търговско представителство и посредничество, сделки с недвижимо имущество, предоставяне на информационни и рекламни услуги, както и всички други дейности, които не са забранени от закона.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„Финанс Асистанс Мениджмънт“ АДСИЦ	205350597	Инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, във вземания, покупко-продажба на вземания, както и извършването на други търговски дейности, пряко свързани с покупко-продажбата на вземания	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД – 64.38% „Лизинг Финанс“ ЕАД – 24.26%	76.93%
„Скай Пей“ АД	205421578	Извършване на търговска дейност, включително, но не само, търговски продажби, търговски сделки, посредническа дейност и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД – 99.00% „Лизинг Финанс“ ЕАД – 1.00%	86.79%
„Хемс Ер“ ЕООД	130690145	Извършване на авиационни услуги на правителствени и неправителствени организации и физически лица, поддръжка на авиационна техника, обучение на авиационен персонал, транспортни услуги, търговска дейност в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„Ню Уеб Маркет“ ЕАД	201507193	Маркетинг и реклама, консултации и други услуги във връзка с рекламната дейност, връзки с обществеността, консултантска, информационна, комисионна, строителство и ремонт, изграждане и отдаване под наем на търговски площи, вътрешна и външна търговия, туризъм и хотелиерство, услуги по финансиране и кредитиране на проекти, търговско представителство и посредничество на български и чужди физически и юридически лица, транспортна и спедиторска дейност в страната и чужбина, внос и износ, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„Уеб Медия Груп“ АД	131387286	Търговско представителство и посредничество, туристически, рекламни, информационни, програмни услуги, фотографски услуги, издателска дейност, изработване на интернет сайтове, интернет услуги, импресарски или други услуги, незабранени от	„Ню Уеб Маркет“ ЕАД	63.75%

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

		закона, както и всички други дейности, които не са забранени от закона.		
„Инфосток“ АД	203104650	Изработване и поддръжка на интернет страници, предоставяне на интернет услуги, хостинг, информационна, програмна и продуцентска дейност, сделки с интелектуална собственост и недвижими имоти, реклама, маркетинг и връзки с обществеността, създаване и разпространение на софтуер, сделки с патенти и лицензии, вътрешно- и външнотърговска дейност, консултантска дейност, търговско представителство на местни и чуждестранни лица, агентство и посредничество, както и всякаква друга дейност, незабранена със закон.	„Уеб Медия Груп“ АД	44.63%
„Уеб Нюз БГ“ ЕООД	203085488	Предоставяне на достъп до информационни системи и всякакъв вид услуги - програмни, рекламни и творчески, информационно разпространение и медии, предоставяне и използване на телекомуникационни средства. Комуникационни услуги в това число интернет и всички свързани с интернет услуги, сделки свързани с телекомуникации и медии, търговско представителство и посредничество, туристическа, рекламна и превозна дейност, както и предоставяне на други услуги, сделки с интелектуална собственост и всякаква друга дейност, която не е забранена от закона.	„Уеб Медия Груп“ АД	63.75%
„Уебкафе“ ЕАД	203428691	Информационни, рекламни, програмни и други услуги в областта на електронните медии, консултантски услуги, посредничество и представителство, управление и придобиване на обекти на интелектуалната собственост, управление на проекти, както и всякакъв вид други дейности и услуги, незабранени от закона.	„Уеб Медия Груп“ АД	63.75%
„Въздухоплавателна Тренировъчна Академия“ АД	206543624	Теоретична и практическа подготовка, обучение, преобучение, поддържане и възстановяване на квалификация на авиационни специалисти - летателен, инженерно-технически, наземен състав; диспечери-ръководител въздушно движение; диспечери- оперативен център; специалисти по авиационна сигурност; специалисти по авиационна безопасност; авиационни одитори. Разработване на нови образователни програми, подходи /и тяхното презентиране/ за решаване на проблеми и справяне с предизвикателства в условия на не регулярност, кризи, сринове в авиационния бизнес. Предлагане на услуги сух и мокър лизинг при обучения на авиационен персонал за нуждите на външни клиенти. Програми за селекция на кандидати за летателен, технически, инженерен, наземен състав за нуждите на авиокомпани и авиационни организации. Провеждане на теоретически и практически занятия по програми и курсове за обучение и предварителна подготовка на пилотски, кабинен, инженерен , технически състав, наземен състав за тренировка в тренажорни комплекси, както и провеждане и предлагане на необходими ресурси за срещи, конференции по въпроси и теми свързани с дейността на организации и фирми обслужващи и работещи в сектора Въздухоплаване и извън него. Теоретични курсове обхващащи изисквания и регулации на ГД ГВА, EASA, IATA, нови процедури и иновативни практики по навигация, без шумови процедури, и такива по опазване на околната среда. Обучение в тренажорни комплекси за тренировка/практически занятия и проверки на летателен състав както и тренировка по	„Лизинг Финанс“ ЕАД – 95.00%	86.79%
			„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД – 5.00%	

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

		аварийно-спасителни процедури и ползването на средства съгласно документ на EASA # 1178 и за Закон за гражданското въздухоплаване на Република България, както и всички други подобни дейности не забранени от закон на Република България.		
„Кети Травъл“ ЕООД	175106424	Посредничество при покупка на самолетни билети, туристически резервации, туристически услуги, хотелски резервации и всички други видове търговски дейности, които не са забранени със закон.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„ЛФ Имоти“ ЕООД	206694850	Покупко-продажба на недвижими имоти, развитие (проектиране, строителство), управление и отдаване за ползване на недвижими имоти, както и всяка друга дейност незабранена от закона.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„Флай Лийз“ ЕООД	206173720	Финансов лизинг, факторинг, въздушен транспорт, експлоатация на собствени и наети въздухоплавателни средства /самолети и хеликоптери/, превоз на пътници, багаж, поща и товари, ремонт и техническо обслужване на въздухоплавателни средства, търговия с въздухоплавателни средства, авиационни резервни части, възли и цели агрегати, оформяне и продажба на превозни документи /билети, товарителници и др./, обучение и преквалификация на пилоти и технически персонал, маркетинг и лизинг, отдаване на въздухоплавателни средства под наем и на лизинг, доставка и реализация на авиационни и моторни горива, смазочни течности и греси, транспортни, спедиторски и сервизни услуги, хотелиерство, ресторантьорство и кетъринг, както и всяка друга дейност, за която няма изрична законова забрана.	„Лизинг Финанс“ ЕАД	86.79%
„Каприкорн Консултинг Сървисис“ ЕООД	175276637	Обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, водене и съхранение на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, консултантски услуги, извършване на всички необходими дейности като трето лице по смисъла на закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.	„Финанс Секюрити Груп“ АД	86.79%
„Сирис“ ЕООД	201027550	Покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, продажба на стоки от собствено производство, търговско представителство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, включително посреднически услуги при покупко-продажба, замяна и отдаване под наем на недвижими имоти, сделки с интелектуална собственост, хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни, импресарски или други услуги, консултантска дейност, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба и всяка друга дейност, която по предмет и обем изисква да бъде извършвана по търговски начин и не е забранена за осъществяване от българското законодателство, дори и да не е изброена по-горе.	„Уебкафе“ ЕАД	63.75%
„Форуърд“ ЕАД	206560303	Финансов лизинг; гаранционни сделки; 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; всички посочени по-горе дейности се извършват след получаване на необходимите за целта	„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	86.79%

		лицензи, регистрации, разрешения и/или одобрения от съответните компетентни институции; както и всякакви други дейности, които са разрешени от закона и за които не се изискват лицензи, регистрации, разрешения и/или одобрения от институции.		
--	--	---	--	--

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, капиталът на Компанията-майка възлиза на 73 894 лв., разпределен в 36 947 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и номинална стойност 2 лв. за една акция. Към датата на Проспекта, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 34 325 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 92.90% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е „Некст Дженерейшън Консулт“ АД, ЕИК 103780841. Няма лица, които непряко да осъществяват контрол по смисъла на § 1, т. 14 от ЗППЦК върху Емитента.

**6.2. Ако Емитентът е зависим от други субекти в рамките на групата, това трябва да бъде обявено ясно, заедно с обяснение за тази зависимост**

„Некст Дженерейшън Консулт“ АД, ЕИК 103780841, притежаващо 34 325 акции (92.90%) упражнява пряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

Няма юридически или физически лица, които да упражняват непряк контрол по смисъла на §1, т. 14 от ДР на ЗППЦК върху Емитента.

**7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

**7.1. Описание**

Не се отчита съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ.

В т. 11.5. от настоящия Регистрационен документ е представена информация относно събития, свързани със значителна промяна във финансовото състояние на Групата след края на последния финансов период, за който е публикувана финансовата информация.

**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 година**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е майка на група от дъщерни дружества и едно асоциирано дружество, които осъществяват дейност в различни сектори от икономиката. Като конкуренти на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД могат да бъдат посочени дружества, специализиращи в придобиването и управлението на дялови участия в търговски дружества, както и съпътстващи дейности – местни и чуждестранни компании, извършващи дейност на територията на страната. Дъщерните дружества на Емитента извършват дейност в различни сектори на икономиката, като всеки сектор е с различна степен на конкуренция. Реализирането на положителни финансови резултати от страна на дружествата, в които „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД инвестира дялово, е от съществено значение за финансовото състояние, оперативните резултати, перспективите и конкурентоспособността на Групата.

На 20.03.2024 г. Емитентът привлече при условията на частно предлагане настоящата емисия облигации в размер на 10 000 000 евро. Дружеството е изразходвало почти всичките набрани средства в следните насоки: изкупуване на собствени облигации по емисия с ISIN код BG2100022172, погасяване на задължения, плащания по сделки с финансови инструменти, плащания по договори за заеми, плащания и възстановявания на аванси по сключени предварителни договори с трети лица за покупка на ценни книжа, както и покриване на разходите, свързани с реализиране на облигационната емисия.

В началото на 2022 г. започна военния конфликт между Украйна и Руската федерация, чийто интензитет не намалява и през текущата финансова година. Той доведе до поредица от предизвикателства, както за

двете страни, така и за Европа и останалия свят: повишение в цените на енергоносителите в следствие на ограничителните мерки срещу Русия, бежанска криза, увеличение на инфлацията и др. Емитентът и дружествата от неговата Група не са изложени на пряк ефект от създалата се ситуация в Украйна, но въздействието ѝ по линия на поскъпването на суровини и енергийни източници, доведе до значителна инфлация в Еврозоната и САЩ – в резултат на което Федералният резерв и Европейската централна банка неколкосткратно повишиха основните си лихвени проценти. Това доведе до покачване на лихвените разходи на Групата, тъй като значителна част от заемите на дружествата са с плаващ лихвен процент. От друга страна, част от приходите на Групата са свързани с нивата на лихвените проценти, което покачи лихвения приход за групата. В тази връзка, размерът на лихвените проценти е съществено значение за перспективите на Емитента и дружествата, с които е в Група. Освен това, настоящият облигационен заем, предмет на настоящия Проспект, за който се иска допускане до търговия на регулиран пазар, е емитиран с плаващ лихвен процент – зависещ от нивото на 6-месечния EURIBOR (плюс надбавка от 125 базисни точки), но не повече от 5.50% на годишна база.

Продължаващата война в Украйна и военният конфликт Израел – Хамас доведоха до усложняване на международната обстановка и засилване на геополитическото напрежение в световен мащаб. Освен това, поредицата от предсрочни парламентарни избори в България през последните три години и последвалата политическа нестабилност създават несигурност сред населението и бизнеса в страната. Ситуацията към датата на настоящия Проспект е изключително динамична и ръководството на Групата се стреми непрекъснато да оценява степента на негативно влияние на всички потенциални рискове, тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите, финансовото състояние и резултатите на Емитента и дружествата от неговата Група.

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

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

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

### **9.1. Членове на Съвета на директорите**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е с едностепенна система на управление, включваща Съвет на директорите. Дружеството се представлява от Валентин Венциславов Ружев – Изпълнителен директор и Николай Лазаров Лазаров – Председател на СД.

Членове на Съвета на директорите към датата на изготвяне на настоящия Проспект за допускане до търговия са, както следва:

<b>Име и функция в рамките на Емитента</b>	<b>Служебен адрес</b>
Валентин Венциславов Ружев – Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73
Николай Лазаров Лазаров – Председател и член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73
Васил Ангелов Шарков – Член на Съвета на директорите	гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 73

### **Основни дейности от значение за Емитента, които те извършват извън него:**

Валентин Венциславов Ружев не участва в управлението и собствеността на други търговски дружества.

Николай Лазаров Лазаров не участва в управлението и собствеността на други търговски дружества.

Васил Ангелов Шарков е:

- Изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Български фонд за вземания“ АДСИЦ, ЕИК 204909069.

Освен членовете на Съвета на директорите, няма други висши ръководители, от които да зависи дейността на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.

## **9.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорните органи**

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

## **10. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

**10.1. Посочва се, доколкото е известно на Емитента, дали той е пряко или косвено притежаван или контролиран и от кого, като се описва естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотребата с подобен контрол**

Към датата на изготвяне на Проспекта, мажоритарен собственик на капитала на Емитента, притежаващ 34 325 броя от правата на глас в Общото събрание на акционерите, равняващи се на 92.90% от всички акции и права на глас в ОСА на Емитента, е:

**„Некст Дженерейшън Консулт“ АД, ЕИК 103780841, със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1113, р-н Изгрев, бул. „Цариградско шосе“ № 22, вх. А, ет. 3, ап. 5**

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

Към датата на изготвяне на Проспекта, няма физическо или юридическо лице, притежаващо контрол върху мажоритарния собственик на Емитента.

По смисъла на § 1, т. 14 от Допълнителните разпоредби на Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

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

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

Затова са предвидени мерките определени в приложимата нормативна уредба – Търговския закон. Всички акционери на Дружеството, упражняват правата си като акционери, предоставени им съгласно Търговския закон, Устава и другите приложими нормативни актове.

Начините за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

- Съгласно, чл. 240а от Търговския закон, акционери, притежаващи поне 10 на сто от капитала на дружеството могат да предявяват иск за търсене на отговорност от членове на Съвета на директорите за вреди, причинени на дружеството.

- Съгласно чл. 223, ал. 1 от Търговския закон, Общото събрание на акционерите може да бъде свикано и от акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала.

- Съгласно чл. 223, ал. 2 от Търговския закон, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание



не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или властява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

- Съгласно чл. 223а, ал. 1 от Търговския закон, акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър или изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание.

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.)

## **10.2. Описват се известните на Емитента договорености, чието действие може на по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента**

На Емитента не са известни договорености, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна по отношение контрола на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е предприел други специални мерки, които да възпрепятстват злоупотреби с упражнявания върху него контрол.

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

### **11.1. Финансова информация за минали периоди**

**11.1.1. Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните две финансови години (или целия период, който може и да е по-кратък, през който Емитентът е упражнявал дейност), както и одиторските доклади за всяка от тези години**

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет за финансовата 2022 г. (съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и годишния консолидиран доклад за дейността, Одитираният годишен консолидиран финансов отчет за финансовата 2023 г. (съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за паричните потоци, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и приложения), заедно с одиторския доклад и годишния доклад за дейността, Уведомлението за финансовото състояние (на консолидирана основа с неаудитирани финансови данни) към 31.03.2023 г. (съдържащо счетоводен баланс на консолидирана основа, отчет за доходите на консолидирана основа, отчет за паричните потоци по прекия метод на консолидирана основа и отчет за измененията в собствения капитал на консолидирана основа), заедно с пояснителни бележки, и Уведомлението за финансовото състояние (на консолидирана основа с неаудитирани финансови данни) към 31.03.2024 г. (съдържащо счетоводен баланс на консолидирана основа, отчет за доходите на консолидирана основа, отчет за паричните потоци по прекия метод на консолидирана основа и отчет за измененията в собствения капитал на консолидирана основа), заедно с пояснителни бележки, са оповестени и достъпни на интернет-страницата на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)), на страницата на БФБ АД ([www.bsesofia.bg](http://www.bsesofia.bg)), на интернет-страницата на Емитента ([www.bulfinance.com](http://www.bulfinance.com)) и са достъпни на обществеността чрез информационна агенция x3News ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)).

Одитираните финансови отчети на Емитента са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
Нетни приходи от продажби	48 635	48 751	10 456	11 079
Други доходи от дейността	144	286	33	243
Приходи от безвъзмездни средства, предоставени от държавата	32	-	-	-
Финансови приходи/(разходи), нетно	(21 368)	(10 256)	(2 095)	(2 781)
Разходи за материали и консумативи	(750)	(1 090)	(230)	(247)
Разходи за външни услуги	(6 234)	(9 892)	(1 765)	(2 211)
Разходи за персонала	(9 861)	(12 434)	(2 783)	(3 223)
Разходи за амортизация	(9 754)	(15 798)	(2 475)	(2 369)
Други разходи за дейността	(772)	(716)	(192)	(77)
Нетни печалби/(загуби) от обезценка на финансови активи	1 562	(5 214)	(112)	47
Печалби и загуби от операции, които се отчитат нетно	4 964	9 011	198	333
Дял от печалбите или (загубите) на асоциирани предприятия, отчетени по метода на собствения капитал	417	151	(6)	3
<b>Печалба преди облагане с данъци</b>	<b>7 015</b>	<b>2 799</b>	<b>1 029</b>	<b>797</b>
(Разход за)/Приход от данъци	(218)	(446)	(53)	(29)
<b>Нетна печалба за годината</b>	<b>6 797</b>	<b>2 353</b>	<b>976</b>	<b>768</b>
<i>в т.ч. за собствениците на компанията-майка</i>	<i>6 073</i>	<i>2 063</i>	<i>888</i>	<i>686</i>
<i>в т.ч. за неконтролиращото участие</i>	<i>724</i>	<i>290</i>	<i>88</i>	<i>82</i>
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>	<b>6 797</b>	<b>2 353</b>	<b>976</b>	<b>768</b>
<i>в т.ч. за собствениците на компанията-майка</i>	<i>6 073</i>	<i>2 063</i>	<i>888</i>	<i>686</i>
<i>в т.ч. за неконтролиращото участие</i>	<i>724</i>	<i>290</i>	<i>88</i>	<i>82</i>
<b>Нетна печалба на акция (в лв.)</b>	<b>164.37</b>	<b>55.84</b>	<b>24.03</b>	<b>18.57</b>

*Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., Одитиран консолидиран ГФО за 2023 г. на „Булфинанс Инвестмънт“ АД и неодитирани консолидирани финансови данни към 31.03.2023 г. и 31.03.2024 г., предоставени от Емитента*

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

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
<b>Нетекущи активи</b>				
Имоти, съоръжения, машини и оборудване	193 920	163 076	202 749	164 003
Активи с право на ползване	526	8	874	5
Репутация	6 498	11 762	11 815	9 425
Нематериални активи, различни от репутация	4 340	3 842	4 178	3 741
Инвестиции в асоциирани предприятия, отчетени по метода на собствения капитал	14 525	12 787	14 196	12 708
Инвестиции в съвместни предприятия	30	30	30	30
Нетекущи търговски и други вземания	-	2 863	-	-
Нетекущи финансови активи	69 354	235 064	68 396	281 261
Инвестиционни имоти	4 705	4 673	4 704	4 672
Активи по отсрочени данъци	1 001	916	1 001	834
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>294 899</b>	<b>435 021</b>	<b>307 943</b>	<b>476 679</b>
<b>Текущи активи</b>				
Материални запаси	7 514	5 299	7 587	5 421
Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба	39 069	82	39 069	82
Текущи търговски и други вземания	10 538	29 756	13 221	27 409

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

Текущи данъчни активи	531	86	460	127
Текущи финансови активи	183 875	187 167	179 223	198 037
Парични средства	2 443	2 727	2 469	12 961
<b>Общо текущи активи</b>	<b>243 970</b>	<b>225 117</b>	<b>242 029</b>	<b>244 037</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>538 869</b>	<b>660 138</b>	<b>549 972</b>	<b>720 716</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>				
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>				
Акционерен капитал	74	74	74	74
Резерви	10 156	6 126	10 156	5 715
Неразпределени печалби	9 610	9 683	17 101	11 746
Печалба за годината	6 073	2 063	888	768
<b>Собствен капитал за групата</b>	<b>25 913</b>	<b>17 946</b>	<b>28 219</b>	<b>18 303</b>
Неконтролиращо участие	1 753	(93)	423	(101)
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>27 666</b>	<b>17 853</b>	<b>28 642</b>	<b>18 202</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Нетекущи търговски и други задължения	10 239	13 228	9 460	24 151
Нетекущи финансови пасиви	251 645	375 088	261 898	459 566
Пасиви по отсрочени данъци	1 045	1 219	1 086	1 174
Нетекущи пасиви по договори за лизинг	130	13	23	11
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>263 059</b>	<b>389 548</b>	<b>272 467</b>	<b>484 902</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Текущи търговски и други задължения	69 525	61 966	64 447	37 945
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	1 045	1 279	1 230	1 384
Текущи данъчни задължения	472	662	607	533
Текущи финансови пасиви	146 560	188 827	152 005	177 747
Текущи пасиви по договори за лизинг	423	3	455	3
Задължения, включени в изваждане от употреба, класифицирани групи като държани за продажба	30 119	-	30 119	-
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>248 144</b>	<b>252 737</b>	<b>248 863</b>	<b>217 612</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>511 203</b>	<b>642 285</b>	<b>521 330</b>	<b>702 514</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>538 869</b>	<b>660 138</b>	<b>549 972</b>	<b>720 716</b>

*Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., Одитиран консолидиран ГФО за 2023 г. на „Булфинанс Инвестмънт“ АД и неодитирани консолидирани финансови данни към 31.03.2023 г. и 31.03.2024 г., предоставени от Емитента*

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

	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.03.2023 г.	31.03.2024 г.
	Одитирани данни		Неодитирани данни	
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>				
Постъпления във връзка с цесии и от клиенти	93 263	110 064	21 243	26 962
Плащания във връзка с цесии и на доставчици	(65 014)	(75 579)	(13 797)	(16 344)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(9 305)	(11 853)	(2 689)	(2 903)
Платени данъци (без корпоративни данъци)	(2 041)	(2 673)	(448)	(815)
Платени корпоративни данъци	(102)	(262)	(24)	(1)
Получени лихви	1 636	3 099	594	2 453
Други постъпления/(плащания), нетно	(241)	515	2 367	(82)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>18 196</b>	<b>23 311</b>	<b>7 246</b>	<b>9 270</b>

**„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД**

<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>				
Постъпления от бизнес комбинации	7 991	1 959	341	-
Потоци, използвани за получаване на контрол над дъщерни предприятия	(8 091)	298	-	-
Постъпления от продажбата на капиталови или дългови инструменти на други предприятия	26 634	11 066	-	-
Плащания за придобиване на капиталови или дългови инструменти на други предприятия	(2 089)	(15 541)	-	-
Постъпления от продажби на имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 988	9 023	319	2 375
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(70 535)	(38 236)	(2 609)	(5 964)
Придобиване на нематериални активи	(358)	(438)	(103)	(113)
Плащания по предоставени заеми	(7 545)	(5 396)	(2 186)	(1 635)
Постъпления от изплащане на предоставени заеми	3 145	1 814	624	1 363
Получени дивиденди	204	220	-	-
Плащания във връзка с краткосрочни инвестиции	(10 615)	(1 156)	(2 175)	(23 005)
Постъпления във връзка с краткосрочни инвестиции	6 340	-	2 746	11
Получени лихви	1 229	917	110	27
Други постъпления, нетно	14 901	5 938	-	(1 485)
<b>Нето парични средства използвани в инвестиционната дейност</b>	<b>(36 801)</b>	<b>(29 532)</b>	<b>(2 933)</b>	<b>(28 426)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>				
Постъпления от емитирането на акции или други капиталови инструменти	826	-	-	19 558
Постъпления по получени заеми	131 712	50 737	3 900	4 345
Плащания по получени заеми	(85 443)	(48 726)	(5 565)	(9 365)
Плащания на задължения по финансов лизинг	(323)	(3 089)	(30)	(531)
Постъпления от емитирането на облигационен заем	-	21 514	-	21 514
Платени главници по облигационен заем	(5 912)	(1 992)	-	(1 957)
Платени лихви и такси по облигационен заем	(1 989)	(4 956)	-	(1 246)
Плащания от разпределение на печалба / дивиденди	(35)	(29)	-	-
Платени лихви	(6 809)	(9 769)	(2 629)	(2 852)
Други парични потоци от финансова дейност	(16 116)	2 817	37	(76)
<b>Нето парични средства използвани във финансовата дейност</b>	<b>15 911</b>	<b>6 507</b>	<b>(4 287)</b>	<b>29 390</b>
<b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>(2 694)</b>	<b>286</b>	<b>26</b>	<b>10 234</b>
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	5 137	2 443	2 443	2 727
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>2 443</b>	<b>2 727</b>	<b>2 469</b>	<b>12 961</b>

*Източник: Одитиран консолидиран ГФО за 2022 г., Одитиран консолидиран ГФО за 2023 г. на „Булфинанс Инвестмънт“ АД и неодитирани консолидирани финансови данни към 31.03.2023 г. и 31.03.2024 г., предоставени от Емитента*

### **11.1.2. Промяна на референтната балансова дата**

Емитентът не е променял референтната си балансова дата през периода, за който се изисква финансова информация за минали периоди.

### **11.1.3. Счетоводни стандарти**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

Към датата на изготвяне на този Проспект, „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД изготвя консолидирани отчети.

### **11.1.4. Промяна на счетоводната рамка**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС), приети за прилагане от Европейския съюз.

### **11.1.5. Консолидирани финансови отчети**

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът изготвя индивидуални и консолидирани финансови отчети, в съответствие с изискванията на Международните счетоводни стандарти (МСС).

### **11.1.6. Давност на финансовата информация**

Последната одитирана финансова информация на база консолидиран отчет, представена в настоящия Проспект, е от одитиран годишен консолидиран финансов отчет на Емитента към 31.12.2023 г.

## **11.2. Междинна и друга финансова информация**

Предоставените от Емитента консолидирани финансови данни към края на първите тримесечия на 2023 г. и 2024 г. са междинни, като същите не са одитирани.

## **11.3. Одитиране на финансовата информация за минали периоди**

### **11.3.1. Одиторски доклад**

Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. и Одитираният годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г., изготвени съобразно изискванията на МСС, са одитирани от Милена Кирилова Младенова-Николова, регистриран одитор, с регистрационен номер № 0641 в регистъра при ИДЕС.

В одиторския доклад, относно одита на годишния консолидиран финансов отчет за 2022 г. на Емитента, е изразено следното становище по отношение на ключовите одиторски въпроси: *„Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.“* Подчертан е следния ключов одиторски въпрос: Оценката и представянето на финансовите активи е ключов въпрос за нашия одит, тъй като се изискват значителни преценки за класификацията и оценката на финансовите активи. При прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, Групата трябва да изчисли очаквани кредитни загуби за финансовите активи, които се определят на база очаквани загуби. Както е оповестено в Пояснителни приложения II. „Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет“ („Справедливата стойност на некотираните инвестиции“, „Провизия за съмнителни вземания“ и „Тестове за обезценка на активи“) и 15 „Текущи финансови активи“ към консолидирания финансов отчет – за определяне на справедливата стойност на част от текущите финансови активи, класифицирани като финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата и представени в консолидирания отчет за финансовото

състояние, е ползван независим лицензиран оценител. За финансовите активи, класифицирани като Дългови инструменти и отчитани по амортизирана стойност, Групата е разработила модели за определяне на очакваните кредитни загуби. Финансовите активи, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, са много съществена част от общата сума на активите на Групата – 57% (2021 г.: 55%), поради което считаме, че се изисква отделяне на специално внимание от наша страна. Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит? Нашите одиторски процедури включиха, наред с други: - оценка на системата за вътрешен контрол по отношение процесите, свързани с финансови активи; - преглед на счетоводната политика по отношение на финансови активи, включително проверка и оценка на прилаганата от Групата методология за класификация и оценка на финансовите активи и съответствието и с МСФО 9 Финансови инструменти; - проверка на резултатите от приложените от Групата модели за обезценка на финансови активи, класифицирани като Дългови инструменти отчитани по амортизирана стойност; - проверка и анализ на изменението на финансови активи след датата на финансовия отчет; - проверка на квалификацията и оценка на независимостта и обективността на лицензираните оценители, наети от Групата; - преглед на оценките на финансови активи, изготвени от независимите лицензирани оценители, наети от Групата; - оценка за пълнота и адекватност на оповестяванията на Групата по отношение на финансовите активи.

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

**11.3.2. Друга информация в Регистрационния документ, която е била одитирана от одиторите**

Освен посочените в Проспекта Одитиран годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г. и Одитиран годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г., няма друга информация, която е била одитирана от Одитора на Емитента.

**11.3.3. Когато финансовата информация в регистрационния документ не е извлечена от одитираните финансови отчети на Емитента, се посочва източникът на данните и се декларира, че данните не са били одитирани**

Финансовите данни в настоящия Проспект са извлечени от Одитирания годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., Одитирания годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. и предоставени от Емитента консолидирани финансови данни към края на първите тримесечия на 2023 г. и 2024 г. Финансовите данни на консолидирана основа към края на първите тримесечия на 2023 г. и 2024 г., предоставени от Емитента, не са одитирани.

**11.4. Правни и арбитражни производства**

За последните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект, Емитентът не е бил страна по държавни, правни или арбитражни производства (както и висящи такива), които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата на Емитента.

Емитентът не е осведомен за опасност от възникване на държавни, правни или арбитражни производства, които могат да имат съществено влияние за Дружеството и/или финансовото състояние или рентабилност на Групата.

**11.5. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента**

Настоящата облигационна емисия с ISIN код BG2100007249 е емитирана преди края на последния финансов период, за който е била публикувана финансова информация (Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа към 31.03.2024 г.). На 01.04.2024 г. е проведено заседание на Съвета на директорите на Емитента, на което е взето решение за изкупуване на облигации по емисия с ISIN код BG2100022172 (чиито параметри са представени в т. 5.1. от настоящия Регистрационен документ), издадени от Дружеството на 29.11.2017 г. – по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. Чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 03, 04 и 05 април 2024 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД придоби 10 000 броя облигации или 100% от издадените облигации по облигационната емисия. За изкупуването на собствените облигации Емитентът е изразходвал 4 109 хил. лв., които са заплатени със средствата от настоящата облигационна емисия.

На свое заседание на 25.03.2024 г., Съветът на директорите на „Финанс Секюрити Груп“ АД взе решение за издаване на обикновени, безналични, обезпечени, поименни, лихвоносни, свободно прехвърляеми облигации. Емисията е в размер на 11 000 хил. евро, разпределена в 11 000 облигации, с номинал от 1 000 евро всяка. Облигационният заем е с дата на емитиране 26.03.2024 г., ISIN код BG2100010243 и дата на падеж 26.03.2032 г. Годишният лихвен процент е равен на сумата от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00% (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.50% и не повече от 5.50% годишно. На заседание на Съвета на директорите на „Финанс Секюрити Груп“ АД, проведено на 01.04.2024 г. е взето решение за изкупуване на до 7 000 броя облигации или до 100% от издадените облигации по облигационна емисия с ISIN код BG2100006159 (емитирана от „Финанс Секюрити Груп“ АД на 15.05.2015 г.) по „чиста“ цена, равна на 100% от остатъчната им номинална стойност, плюс натрупаната към момента на обратното изкупуване лихва. Срокът за извършване на обратното изкупуване е до 05.04.2024 г. Чрез сделки, сключени на „Българска фондова борса“ АД, на 02 и 03 април 2024 г. „Финанс Секюрити Груп“ АД придоби 7 000 броя облигации или 100% от издадените облигации по облигационната емисия с ISIN код BG2100006159.

След края на последния финансов период, обхващащ неаудитираните финансови данни от Уведомлението за финансовото състояние на консолидирана база към 31.03.2024 г., до датата на настоящия Проспект, не са настъпили други значителни промени във финансовото състояние на Емитента и неговата Група, освен обратните изкупувания на облигационните емисии с ISIN код BG2100022172 и ISIN код BG2100006159.

## **12. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **12.1. Акционерен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството е изцяло заплатен и се състои от 36 947 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 2 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД не е издавало друг вид акции.

### **12.2. Учредителен акт и устав**

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 125004737 с вписване № 20080423152121 от 23.04.2008 г.

Предметът на дейност може да бъде намерен в чл. 4, ал. 1 от Устава на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД. Номерът на вписване в Търговския регистър на действащия Устав е № 20220624100259 от 24.06.2022 г. Не са посочени цели на Емитента в Устава му.

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

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

## **14. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

По време на периода на валидност на настоящия документ, посочените по-долу документи могат да бъдат разгледани, както следва:

- ✓ Устав на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; в електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания <https://portal.registryagency.bg>;
- ✓ Доклади на независимия одитор – на електронната страница на дружеството [www.bulfinance.com](http://www.bulfinance.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg) и на електронната страница на БФБ [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg);
- ✓ Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2022 г., Уведомление за финансовото състояние (на консолидирана основа) към 31.03.2023 г., Годишен одитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2023 г. и Уведомление за финансовото състояние (на консолидирана основа) към 31.03.2024 г. на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД – на електронната страница на дружеството [www.bulfinance.com](http://www.bulfinance.com); в КФН на електронната страница [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); в БФБ на електронната страница [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg); електронен портал x3News [www.x3news.com](http://www.x3news.com);
- ✓ Проспект (след евентуалното му одобрение) – на електронната страница на дружеството [www.bulfinance.com](http://www.bulfinance.com); на електронната страница на КФН [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); на електронната страница на БФБ [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg).



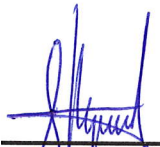
Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица“, включително декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, Глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.


  
\_\_\_\_\_  
**Валентин Ружев**  
Изпълнителен директор  
„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

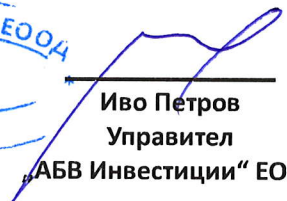


  
\_\_\_\_\_  
**Николай Лазаров**  
Председател на СД  
„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

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

  
\_\_\_\_\_  
**д-р Явор Русинов**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД



  
\_\_\_\_\_  
**Иво Петров**  
Управител  
„АБВ Инвестиции“ ЕООД

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

  
\_\_\_\_\_  
**Миролуб Иванов**  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД



  
\_\_\_\_\_  
**Константин Велез**  
Изпълнителен директор  
ЗАД „Армеец“ АД