

# „БЪЛГАРСКА ФИНАНСОВА КЪЩА“ АД

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

**ISIN код: BG2100018220**  
**CFI код: DBFUFR**  
**FISN код: BALGARSKAFINANS/4BD 20251128**

## РЕЗЮМЕ

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

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

В настоящото Резюме – част I от Проспекта се съдържа основната информация, от която се нуждаят инвеститорите, за да разберат същността на Емитента и предлаганите ценни книжа, както и свързаните с тях рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационен документ - част II и с Документа за ценните книжа - част III от Проспекта, преди да вземат инвестиционно решение.

Членовете на Съвета на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишните и междинните финансови 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. Лицето, гарантиращо ценните книжа отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта, касаещи издадената застрахователната полица предоставена като обезпечение по облигационната емисия.

---

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129, Е ОДОБРИЛА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № ...../.....г.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ.

ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА НАСТОЯЩИЯ ПРОСПЕКТ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

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

**ДАТА: 09.07.2023 г.**

#### 1. ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

##### **A. Наименованието и международния идентификационен номер (ISIN) на ценните книжа**

Емитентът на ценни книжа е „Българска Финансова Къща“ АД.

Международен код за идентификация на ценните книжа: ISIN код BG2100018220.

##### **B. Идентификационните данни и данните за контакт на емитента, включително неговия идентификационен код на правен субект (ИКПС)**

„Българска Финансова Къща“ АД е регистрирано в ТР с ЕИК 205567857 и има издаден идентификационен код на правния субект LEI code 894500U3NFQJ2MDHOY09. Седалище и адрес за кореспонденция - гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Раковски“ № 132; вход А; ет. 1; ап. 3; Телефон: +359 2 851 73 37. Лице за контакт – Иван Янев; Електронен адрес: [office@financialhouse-bg.eu](mailto:office@financialhouse-bg.eu); Интернет страница: [www.financialhouse-bg.eu](http://www.financialhouse-bg.eu).

**C. Данни за предложителя, които иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар**  
Предложителят, които иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар е емитентът „Българска Финансова Къща“ АД.

**D. Идентификационните данни и данни за контакт на компетентния орган, който одобрява проспекта**  
Компетентният орган, който одобрява настоящия проспект е Комисия за финансов надзор. Контакт с компетентния орган: п.к. 1000, гр. София, ул. „Будапеща“ 16, централа: 02 9404 999, факс: 02 9404 606, e-mail: [bg\\_fsc@fsc.bg](mailto:bg_fsc@fsc.bg), интернет страница: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

##### **E. Дата на одобряване на проспекта**

Комисия за финансов надзор е потвърдила настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации издадени от „Българска Финансова Къща“ АД на ..... г. с решение №..... /..... г.

➔ **ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ:**

**Настоящото Резюме към проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия облигации е изготвено съгласно член 7 от Регламент (ЕС) № 1129/2017**

1. Резюмето следва да се схваща като въведение към проспекта, то съдържа основна информация относно същността на емитента и свързаните с него рискове, гаранциите предоставени като обезпечение на емитираните дългови ценни книжа и информация за предлаганите ценни книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар.

2. Всяко решение дали да се инвестира в ценните книжа обект на допускане до търговия на регулиран пазар следва да се основава на разглеждане на целия Проспект, а именно Резюмето заедно с останалите части на проспекта - Регистрационен документ и Документ за ценните книжа.

3. При инвестиране в емитираните дългови ценни книжа на Емитента, инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него.

4. Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство.

5. Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили Резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато – разгледано заедно с останалите части на Проспекта – не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа.

6. Към този Проспект не са приложими изискванията на чл. 8, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти.

## **2. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**

### **A. „Кой е емитентът на ценни книжа“**

#### **i. Данни за Емитента**

„Българска Финансова Къща“ АД е учредено на учредително събрание, проведено на 11.02.2019 г. и вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията на 14.03.2019г. с правна форма акционерно дружество (АД), ЕИК 205567857 и с акционерен капитал в размер на 1 100 000 (един милион и сто хиляди) лева. Наименованието на дружеството се изписва на латиница по следният начин: Bulgarian Financial House JSC. Дружеството се учредява за неограничен период от време.

Акционерният капитал на Емитента към датата на Проспекта е в размер на 2 100 000 (два милиона и сто хиляди) лева, разпределен в 2 100 000 броя обикновени поименни безналични акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции са записани, капиталът на дружеството е внесен изцяло.

Акциите на „Българска Финансова Къща“ АД не са въведени за търговия на регулиран пазар. „Българска Финансова Къща“ АД не е публично дружество по смисъла на ЗППЦК. Законодателството уреждащо дейността на Емитента е българското.

#### **ii. Основни дейности**

**Предмет на дейност:** финансов лизинг, гаранционни сделки, парично брокерство, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други), придобиване на участия в кредитна институция или в друга финансова институция, отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

Дружеството е поднадзорно лице на Българска Народна Банка (БНБ) и е вписано в регистъра на финансовите институции при БНБ с регистрационен номер BGR00424 на основание Заповед на БНБ, № БНБ-112706/15.10.2019 г. на Подуправителя на БНБ Ръководещ Управление „БАНКОВ НАДЗОР“.

**Основна дейност:** Към датата на настоящия Проспект, Емитентът осъществява дейност по предоставяне на краткосрочни и дългосрочни заеми на физически и юридически лица. Приходи на Дружеството са реализирани от лихви по предоставени заемни средства и от положителни разлики от операции с финансови активи.

Към датата на този документ, Дружеството има намерение да развива своята дейност в областта на предоставянето на финансиране (заеми) на юридически и физически лица.

**Основни акционери:** Към датата на този документ акционери в капитала на „Българска Финансова Къща“ АД са „Опортюнити България Инвестмънт“ АД притежаващ пряко 41.91%, „Български фонд за дялово инвестиране“ АД притежаващ пряко 49.00% и „Компас Диджитъл Файненс“ КДА притежаващ пряко 9.09%. „Българска Финансова Къща“ АД не е член на икономическа група, в този смисъл няма други физически или юридически лица, които да притежават пряко или непряко участие в капитала на дружеството и да осъществяват пряк или непряк контрол върху него.

Към настоящия момент не съществува акционер с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма друго физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Българска Финансова Къща“ АД, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. „Българска Финансова Къща“ АД не притежава дъщерни дружества.

#### **iii. Управляващи и представителна власт**

„Българска Финансова Къща“ АД е с едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Българска Финансова Къща“ АД е в състав от 3 (три) лица, както следва: Иван Илиев Янев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор; Асен Емилов Манчев - Председател на Съвета на директорите; Елка Атанасова Стоилова – Заместник председател на Съвета на директорите. „Българска Финансова Къща“ АД се представлява от Изпълнителния директор Иван Илиев Янев.

#### iv. Законово определени одитори

Одитор на „Българска Финансова Къща“ АД заверил годишните финансови отчети за 2021 г. и 2022 г. е Одиторско дружество „Бул одит“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121448965 и със седалище и адрес на управление гр. София, п.к. 1000, р-н Студентски, ул. Академик Николай Стоянов № 13 А, ет. 3, ап. 2, 3, електронна поща: [bulodit@abv.bg](mailto:bulodit@abv.bg), интернет страница: [www.auditor.bg/bulodit](http://www.auditor.bg/bulodit). „Бул одит“ ООД се представлява от Управителите му Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева. Управителите Стоян Димитров Стоянов и Снежана Александрова Башева представляват одиторското дружество поотделно. Одиторско дружество „Бул одит“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт–счетоводители (ИДЕС) в България под регистрационен № 023. „Бул одит“ ООД не членува в одиторска мрежа. Отговорен регистриран одитор за одита на годишните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и за 2022 г. е Стоян Димитров Стоянов вписан в регистъра на ИДЕС с рег.№ 0043, със служебен адрес е гр. София 1700, р-н Студентски град, ул. " Акад. Николай Стоянов" №13А. Стоян Стоянов членува в Първа софийска регионална организация..

#### В. „Каква е основната финансова информация относно емитента“

Одитираните годишни финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г., както и неаудитирания междинен финансов отчет към 31.03.2023 г. са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

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

#### Финансови данни извлечени от „Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“ за разглежданите исторически периоди

Показател	31.03.2023	31.03.2022	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни в хил. лв.		одитирани данни в хил. лв.	
Приходи от дейността	136	18	232	65
Разходи за дейността	(253)	(27)	(198)	(145)
Резултат от оперативна дейност	(117)	(9)	34	(80)
Нетна печалба/загуба за периода	(117)	(9)	34	(80)

#### Финансови данни извлечени от „Отчета за финансовото състояние“ за разглежданите исторически периоди

Показател	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни в хил. лв.	одитирани данни в хил. лв.	
ОБЩО АКТИВИ	17 718	17 732	1 942
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	1 859	1 976	1 942
ОБЩО ПАСИВИ	15 859	15 756	1 942

#### Финансови данни извлечени от „Отчета за паричните потоци“ за разглежданите исторически периоди

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

#### Избрани финансови показатели

Показатели	31.03.2023	31.12.2022	31.12.2021
	неодитирани данни (хил. лв.)		одитирани данни (хил. лв.)
Текуща ликвидност	81.50	159.40	n/a
Финансова автономност	0.12	0.13	1.00
Задлъжнялост	8.53	7.97	1.00

Нетни финансови задължения	15 851	15 748	1 934
Коефициент на лихвено покритие	0.88	4.14	n/a

#### i. Проформа финансова информация:

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

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

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

Одиторският доклад за финансовата информация за 2022 г. не съдържа резерви, изявления на становища, отказ от отговорност или забележки по естество.

#### С. „Кой са основните рискове, характерни за емитента“

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че направените изявления в този проспект не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. Най-значимите рискове за Емитента, според тяхното влияние са:

**Несистематични рискове:** „Кредитен риск от непогасяване на предоставени от нейна страна финансираня“; „Риск свързан с ликвидността на дружеството“; „Риск от липса на привлечено дългово финансиране на приемлива цена“; „Лихвен риск“; „Отраслов риск“; „Рискове свързани с конкурентната среда“.

**Систематични рискове:** „Рискове свързани със състоянието на макроикономиката“, „Риск от форсмажорни обстоятелства“.

### 3. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

#### А. „Кой са основните характеристики на ценните книжа“

Всички основни характеристики на облигационния заем са описани, както следва:

##### i. Вид, ред и клас, ISIN на емисията облигации

- **Вид на облигациите от настоящата емисия:** обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, непривилегировани и свободнопрехвърляеми;
- **Ред и клас:** Облигациите са първи по ред, от един клас и дават еднакви права на притежателите си;
- **Международен код за идентификация на ценните книжа:** ISIN BG2100018220.

##### ii. Други основни характеристики на облигационния заем

- **Валута:** облигационната емисия е деноминирана в EUR (Евро), всички плащания по емисията - лихвени плащания и плащане на главницата ще се извършват в EUR (Евро);
- **Единична номинална и емисионна стойност:** EUR 1 000 (хиляда евро) всяка една;
- **Обща номинална и емисионна стойност:** EUR 8 000 000 (осем милиона евро);
- **Общият брой на облигациите от емисията:** 8 000 (осем хиляди) броя;
- **Срок на ценните книжа:** 3 години (36 месеца) от датата на издаване;
- **Купон:** 4.00% на годишна база, фиксиран лихвен процент.
- **Конвенция:** Actual/Actual (Реален брой дни в периода / Реален брой дни в годината). Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем.
- **Период на лихвено и главнично плащане:** Веднъж годишно, считано от датата на издаване на емисията съответно на: 28.11.2023г., 28.11.2024г., 28.11.2025г. Главницата се погасява еднократно падежа на облигационния заем на 28.11.2025 г.
- **Обезпечение на емисията облигации:** Застрахователна полица № 12900100000081/02.12.2022 г., сключена под формата на Застрахователен договор “Облигационен заем” между Емитента като ЗАСТРАХОВАЩ и “ЗД ЕВРОИНС” АД като ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на всички облигационери (представявани от Довереника) като ЗАСТРАХОВАН, с покритие от 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем. Сключената между Емитента и „ЗД Евроинс“ АД застраховка е от клас Кредити - небанкови заеми. Валидността на полицата е до 24.00 ч. на 16.01.2026 г., като Застрахованият запазва всички права да получи застрахователно обезпечение при настъпване на застрахователно събитие в срока на валидност на застрахователната полица.

##### iii. Права, материализирани в ценните книжа:

Правата, предоставяни от настоящата емисия облигации, нямат ограничения и не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

**Индивидуални общи права на облигационерите:** „Право на вземане върху главница“; „Право на лихва“; „Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите“; „Право да се иска свикване на общо събрание на облигационерите“; „Право на информация“; „Право да се поиска издаване на заповед за изпълнение“; „Право да се удовлетворяват преди удовлетворяване на вземанията на акционерите при ликвидация на Дружеството“.

**Колективни права на облигационерите:** - упражняват се чрез Общото събрание на облигационерите и са: „Право на съвещателен глас“; „Право на решаващ глас“; „Права на представителите на облигационерите“.

**iv. Съответен ред на вземанията по ценните книжа в капиталовата структура на емитента в случай на неплатежоспособност, включително, когато е приложимо, информацията относно нивото на подчиненост на ценните книжа и потенциалното въздействие върху инвестицията в случай на преструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС**

Облигационерите от настоящата емисия имат предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на Емитента преди удовлетворяване вземанията на акционерите. При евентуална ликвидация на Емитента едва след удовлетворяване на всички негови кредитори, останалото му имущество ще се раздели между акционерите, получаващи по този начин своя ликвидационен дял /чл. 271 ТЗ/. Ликвидацията предполага наличие на достатъчно активи на Емитента, така че той да може да погаси всички свои задължения към кредитори, в това число и към облигационерите по настоящата емисия. Производство по несъстоятелност ще се открие, в случай, че Емитентът изпадне в неплатежоспособност. При обявяване на Емитента в несъстоятелност съответният синдик ще изготви сметка за разпределение на наличните суми между кредиторите с вземания по чл. 722, ал. 1 от ТЗ съобразно реда, привилегиите и обезпеченията.

Емитентът не е кредитна институция или инвестиционен посредник и в тази връзка спрямо него не е приложима Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета.

Емитентът има право да издава нови облигационни емисии от същия клас, в случай че това няма да доведе до нарушаване на посочените финансови показатели по настоящия облигационен заем. При вземане на решение за издаване на нова емисия обикновени облигации, общите събрания на облигационерите от предходни неизплатени емисии могат да дадат становище относно издаването на новата емисия обикновени облигации, което обаче няма обвързващ задължителен характер. Без съгласието на Общото събрание на облигационерите от тази емисия, Емитентът не може да издава нова емисия облигации с привилегиран режим на изплащане. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори, било то и по последващи облигационни емисии.

**v. Евентуални ограничения за прехвърляне на ценните книжа**

Облигациите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им и по реда, предвиден в Закона за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове към него, Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. Прехвърлянето на Облигациите има действие от регистрацията им в ЦД.

След потвърждаване на Проспекта от Комисията за финансов надзор и допускането на облигациите до търговия на регулиран пазар, същите ще се търгуват на „Българска Фондова Борса“ АД - „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“, както и извънборсово (т.нар. OTC пазар), чрез лицензиран инвестиционен посредник – член на борсата. Евентуални ограничения за прехвърляне на ценните книжа могат да възникнат в случай, че: финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

**В. „Къде ще се търгуват ценните книжа“**

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще бъде осъществено само на територията на Република България. За емисията ще се иска допускане до търговия единствено на „Българска Фондова Борса“ АД – „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“. „Българска Фондова Борса“ АД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 6. След приемане на облигациите на „Българска Финансова Къща“ АД за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия има възможност при равни условия да участват в търговията с облигациите от настоящата емисията, като е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или продажба. Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване. Облигациите от настоящата емисия няма да бъдат предмет на международно предлагане. Към датата на този Документ, Емитентът не възнамерява да предприема действия за допускане на облигациите до търговия на други регулирани пазари, както и на пазари на трети държави, пазари за растеж на МСП или на МПС (многостранни системи за търговия). Но е възможно на следващ етап, Емитентът да предприеме действия за допускане до търговия на тези облигации (ISIN код BG2100018220) до търговия и на други пазари, включително и на организираната от ИП „Капман“ АД многостранна система за търговия MTF SOFIA.

**С. „Има ли гаранция свързана с ценните книжа“**

**i. Кратко описание на естеството и обхвата на гаранцията**

Обезпечението по настоящата емисия облигации е - Застрахователна полица № 12900100000081/02.12.2022г. - Застрахователен договор "Облигационен заем". Сключената между Емитента и „ЗД Евроинс“ АД застраховка е от клас Кредити - небанкови заеми. Застрахован/трето ползващо се лице по застраховката са всички облигационери, притежаващи облигации от емисия корпоративни облигации, регистрирана в „Централен депозитар“ АД с ISIN код BG2100018220, издадена от „Българска Финансова Къща“ АД. Застрахователната полица се сключват в полза на „ЕВЪР ФАЙНЕНШЪЛ“ АД в качеството ѝ на довереник на облигационерите по емисията облигации.

Застраховка покрива риска от неплащане от страна на застрахователя „Българска Финансова Къща“ АД в полза на всеки облигационер на която и да е дължима и изискуема вноска (без значение на основанието за дължимост и изискуемост, вкл. в случаите на обявяване на емисията за предсрочно изискуема) по главница и/или договорна лихва по емисията. Застраховката не покрива лихви за просрочие, неустойки и всякакви други задължения на ЗАСТРАХОВАЩИЯ, освен задълженията му за заплащане на главниците и лихвите по облигациите от ЕМИСИЯТА.

Застрахователната сума е с лимит до EUR 8 960 000, равна на сбора от всички главници и договорни лихви по облигационния заем, дължими, считано от 28.11.2022 г. до окончателното погасяване на останалите главнични и лихвени задължения. Застрахователна полица влиза в сила от 00.00 часа на 28.11.2022 г. и е валидна до 24.00 ч. на 16.01.2026 г. Валидността на застрахователната полица не може да бъде прекратена, в случай на неплащане на която и да е вноска от застрахователната премия от застрахователя.

Застрахователното събитие ще се счита настъпило, ако в срок до 30 (тридесет) дни след падежа на което и да е дължимо плащане на главница и/или договорна лихва по ЕМИСИЯТА застрахователят не е заверил откритата банкова сметка на „Централен депозитар“ АД, с пълния размер на дължимите суми за съответното плащане. При горепосочените условия застрахователното събитие настъпва в 17.30 часа на последния ден от срока по изречение "първо", а ако същият е неработен – в 17.30 часа на последния работен ден преди изтичане на срока по изречение "първо". Застрахователно събитие настъпва и във всеки случай на обявена предсрочна изискуемост на облигационния заем съобразно условията на облигационния заем, ако в срок до 30 (тридесет) дни след датата на обявената предсрочна изискуемост на облигационния заем застрахователят не е заверил банковата сметка на Централен Депозитар АД, с пълния размер на дължимите суми по обявената за предсрочно изискуема облигационна емисия.

#### ii. Кратко описание на лицето, гарантиращо ценните книжа, включително неговия ИКПС

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД („ЗД Евроинс“ АД) е вписано в Търговския регистър с единен идентификационен код (ЕИК) 121265113. Съществуването на „ЗД Евроинс“ АД не е ограничено със срок, съгласно чл. 7 от Устава на дружеството. Издаденият на дружеството идентификационен номер на правния субект е: LEI code 747800G0B61WF68GDU20. Контакт със „ЗД Евроинс“ АД може да се осъществява по следните начини: Седалище и адрес за кореспонденция: гр. София, п.к. 1592, р-н Искър, бул. Христофор Колумб №43; Телефон: 02/ 9651 525; Факс: 02/ 9651 526; E-mail: [office@euroins.bg](mailto:office@euroins.bg); Интернет адрес: [www.euroins.bg](http://www.euroins.bg).

„Застрахователно дружество Евроинс“ АД е една от първите застрахователни компании в България, получила лиценз за общо застраховане. В съответствие с Кодекса за застраховането (КЗ), „ЗД Евроинс“ АД може да извършва активно презастраховане по всички видове застраховки, за които Дружеството има издаден лиценз. Вписаният предмет на дейност на „ЗД Евроинс“ АД е: Застраховане. Дружеството има лиценз за извършване на застрахователна дейност по всички видове застраховки по общо застраховане. Акционерният капитал на „ЗД Евроинс“ АД е в размер на 40 971 200 лева. Към настоящия момент „ЗД Евроинс“ АД не е публично дружество и акциите му не се търгуват на регулиран пазар. „ЗД Евроинс“ АД е една от основните застрахователни компании в сферата на общото застраховане в страната, като освен в Република България, Дружеството оперира в съответствие с европейското законодателство по линия на свобода на предоставяне на услуги, право на свобода на установяване и по силата на временен разрешителен режим в следните държави: Гърция; Полша; Испания; Италия; Великобритания; Нидерландия; Германия. „ЗД Евроинс“ АД има регистриран клон в Гърция. Към настоящия момент портфейлът на „ЗД Евроинс“ АД обхваща над 60 броя застрахователни продукта, които покриват 18 вида застраховки от общо 18 разрешени на общозастрахователните дружества. Търговският модел на компанията е насочен към предлагането на пакетни застрахователни продукти, покриващи широк спектър от рискове и осигуряващи комплексно застрахователно обслужване на клиентите.

#### iii. Основна финансова информация с цел оценяване на способността на лицето, гарантиращо ценните книжа да изпълни задълженията си по гаранцията.

Предоставената финансова информация е на база одитирани годишни финансови отчети за 2021 г. и 2022 г.

**Финансови данни извлечени от „Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“ за разглежданите исторически периоди**

Показатели	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни	одитирани данни
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни спечелени премии	178 870	163 988
Настъпили щети, нетни от презастраховане	(80 885)	(83 528)
Печалба от оперативна дейност	984	2 534
Печалба преди данъци	2 338	3 136
Разходи за данъци върху дохода	(838)	(422)
Печалба за периода	1 500	2 714

**Финансови данни извлечени от „Отчета за финансовото състояние“ за разглежданите исторически периоди**

Отчет за финансовото състояние	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни	одитирани данни
	хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи	147 796	121 822
<b>Общо Активи</b>	<b>562 295</b>	<b>489 435</b>
Застрахователни резерви	428 742	384 545
Задължения по презастрахователни договори и други задължения	6 800	19 707
<b>Общо Пасиви</b>	<b>502 271</b>	<b>442 911</b>
<b>Общо Капитал и резерви</b>	<b>60 024</b>	<b>46 524</b>

**Финансови данни извлечени от „Отчета за паричните потоци“ за разглежданите исторически периоди**

Паричен поток	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни	одитирани данни
	хил. лв.	хил. лв.
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(1 096)	10 676
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(31 171)	(6 915)
Нетни парични потоци от финансова дейност	34 573	(2 406)
<b>Нетна промяна в паричните средства и паричните еквиваленти</b>	<b>2 306</b>	<b>1 355</b>
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	8 032	6 677
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>10 338</b>	<b>8 032</b>

**Избрани финансови показатели**

ПОКАЗАТЕЛ (хил. лв.) ако не е указано друго	Отчетен период	
	31.12.2022	31.12.2021
	одитирани данни	одитирани данни
Коефициент на задлъжнялост (дълг / собствен капитал)	0.42%	-
Нетна рентабилност на собствения капитал (Нетна печалба/загуба / Собствен капитал)	2.50%	5.83%
Коефициент на щетимост (настъпили щети, нетни от презастраховане / нетни спечелени премии (вкл. други оперативни приходи и разходи)	44.85%	52.32%
Комбиниран коефициент (настъпили щети, нетни от презастраховане + разходи / нетни спечелени премии за периода)	1.58	1.40

**iv. Кратко описание на най-съществените рискови фактори, характерни за лицето, гарантиращо ценните книжа**

Най-значими за Гаранта са следните рискове: „Секторен риск“; и „Бизнес риск, свързан с настъпването на големи претенции“.

**D. „Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа“**

Инвестирането в корпоративни облигации е свързано със значителни рискове, с които всеки инвеститор трябва да се запознае преди да вземе инвестиционно решение.

Като най-значимите рискове относно настоящата емисия облигации, могат да се определят следните: „Облигациите не са подходяща инвестиция за неопитни инвеститори“; „Риска от затруднения за плащане на главница и/или лихвите по облигациите. Кредитен риск“; „Рискове при евентуална предсрочна изискуемост на облигационния заем“; „Риск от промяна на параметрите на емисията“; „Риск от неплащане на застрахователно обезщетение от страна на застрахователя“.

**4. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**A. „При какви условия и при какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа“**

Емисията облигации е емитирана при условията на непублично (частно) предлагане на 28.11.2022 г. Към момента за тази емисия облигации се изиска допускане до търговия на регулиран пазар. Условията и редът за търговия с облигациите от настоящата емисия се определят в Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД. Други специфични условия за търговия, освен посочените в борсовия правилник, не се предвиждат.

Началният срок за търговия с облигациите на Емитента на „Основен пазар BSE, Сегмент за облигации“ на „Българска Фондова Борса“ АД е датата на първата котировка, определена от Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса“ АД. Крайният срок за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД е 3 /три/ работни дни преди падежа на облигационната емисия.

Търговията с облигациите от настоящата емисия ще се извършва съгласно Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. След приемане на облигациите на „Българска Финансова Къща“ АД за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД всеки инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия е необходимо да сключи договор за инвестиционни услуги с лицензиран инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка или продажба.

Ценните книжа се предлагат за вторична търговия на всички заинтересовани лица без ограничения и без наличието на права за предпочитително закупуване.

**В. „Кой е предложителят и/или кое е лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия“**

Предложителят, който иска допускане на ценните книжа до търговия на регулиран пазар е емитентът „Българска Финансова Къща“ АД .

**С. „Защо е съставен този проспект“****i. Използването и прогнозна нетна стойност на постъпленията**

Проспектът за допускане на настоящата емисия облигации на „Българска Финансова Къща“ АД до търговия на регулиран пазар има за цел допускане на облигациите на Емитента за търговия на организиран от „Българска Фондова Борса“ АД регулиран пазар – Основен пазар BSE, Сегмент за облигации. Облигациите от настоящата емисия са издадени при условията на първично частно /непублично/ предлагане на под 150 (сто и петдесет) лица, при условията на непублично предлагане (частно предлагане).

Настоящото предлагане няма за цел набиране на допълнителни средства и по своята същност не е първично публично предлагане. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации. Нетните постъпления след приспадане на разходите по частното пласиране в размер на 131 447 лв. (67 208 Евро) и след отчитане на разходите по допускането до търговия на регулиран пазар на емисията облигации в размер на 6 000 лв. (3 068 Евро) възлизат на 15 509 193 лева (7 929 724 Евро). Нетните средства са използвани за следните определени цели: 1. Отпуснати краткосрочни заеми на физически и юридически лица в размер на 13 817 939 лева (равностойност в евро: 7 065 000 евро).

Неизразходената сума към датата на проспекта (след плащане на разходите за допускане до търговия на регулиран пазар на настоящата облигация) в размер на 1 691 254 лева (864 724 Евро) ще бъде изразходена за предоставяне на зами, в т. ч. краткосрочни и дългосрочни на физически и юридически лица (цел 1. на настоящата емисия).

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

Не са налице споразумения за поемане.

**iii. Посочване на най-съществените конфликти на интереси, свързани с предлагането или допускането до търговия**

Не са известни потенциални конфликти на интереси и/или настъпили конфликти на интереси по повод задълженията на горепосочените лица (членове на Съвета на директорите) към Емитента „Българска Финансова Къща“ АД и техни частни интереси и/или други задължения.

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



## ДЕКЛАРАЦИИ

### ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ СЪСТАВИТЕЛИТЕ НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК:

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

#### СЪСТАВИТЕЛИ:



**Асен Емилов Манчев**  
Председател на СД



**Иван Илиев Янев**  
Изпълнителен директор




**Елка Атанасова Стоилова**  
Зам. Председател на СД

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

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

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



**Асен Емилов Манчев**  
Председател на СД



**Иван Илиев Янев**  
Изпълнителен директор



**Елка Атанасова Стоилова**  
Зам. Председател на СД

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

**в съответствие с чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал.3 от ЗППЦК и  
в съответствие с чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК**

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

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

**ДЕКЛАРАТОРИ:**

  
**Румяна Гешева Бетова**  
Изпълнителен директор

  
**Димитър Стоянов Димитров**  
Прокурист