

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

# **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

## **РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ**

### **ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР**

**НА ЕМИСИЯ ОТ 1 500 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, ПОИМЕННИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ЛИХВОНОСНИ, НЕКОНВЕРТИРУЕМИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ, НЕОБЕЗПЕЧЕНИ ОБЛИГАЦИИ  
ISIN: BG2100011233**

Настоящият регистрационен документ съдържа цялата информация за „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат инвестиционно решение. Регистрационният документ заедно с Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето към тях представляват Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на дългови ценни книжа. Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на емитента и ценните книжа, които се допускат до търговия на регулиран пазар, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати и перспективите за развитие на емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

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

„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД, в качеството му на емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД декларират с подписите си, положени в края на този Регистрационен документ, че доколкото им е известно, информацията в него съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл и представената в него информация е вярна и пълна. В допълнение членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД декларират с подписите си, положени в края на Регистрационния документ, че той отговаря на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им. Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ, като са достигнали до тях, след като са взели предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети, отговарят солидарно с лицата по изречение първо за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента. Регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Дружеството. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица” в настоящия Документ.

**Настоящият Регистрационен документ е одобрен от КФН, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129, с Решение № ...**

**КФН одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. КФН не носи отговорност за верността на съдържащите се в Регистрационния документ данни.**

**Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на Емитента по настоящия документ.**

**Дата: 12.01.2024 г.**

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Част I От Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОТГОВОРНОСТ**

„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД, в качеството му на емитент на ценните книжа, поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД декларират с подписите си, положени в края на този Документ, че доколкото им е известно, информацията в него съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл и представената в него информация е вярна и пълна. В допълнение членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД декларират с подписите си, положени в края на документа, че той отговаря на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им. Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД вярват в мненията, предположенията и намеренията, съдържащи се в настоящия Документ, като са достигнали до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

Членовете на Съвета на директорите на „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети на Емитента, отговарят солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Емитента. Регистрираният одитор отговаря за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Емитента. Данни за горепосочените лица са посочени в частта „Отговорни лица” в настоящия Документ.

### **ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Документа термините „ние”, „нас”, „нашия” и други подобни се отнасят до „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД.

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

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

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в ценни книжа води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия Документ в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори”, както и раздел „Рискови фактори” в Документа за предлаганите ценни книжа, при обмислянето на инвестиция в предлаганите облигации. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в съответните ценни книжа.

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

Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет всеки потенциален инвеститор трябва да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант. Ако имате някакви съмнения относно съдържанието на този документ, вие трябва да се консултирате с брокер, банков мениджър, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Трябва да имате предвид, че цената на облигациите може да се понижи, както и да се повиши.

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

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след настоящата дата, при каквито и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на Дружеството след настоящата дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

### **ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е изготвена в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност („МСФО”), приети от ЕС.

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този Документ е представена на индивидуална база.

Всеки, който обмисля да придобие Облигации, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на предлагането/допускането до търговия и на финансовата информация в този документ.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

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

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани.

Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до индустрията, в която оперират “ФИНАНС ДИРЕКТ” АД и конкурентите му (която може да включва оценки и приближения), е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация, съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове.

Регистрационният документ включва само информация, която е предоставена от Емитента или е събрана от публични източници – Търговски регистър при Агенцията по вписванията ([www.brra.bg](http://www.brra.bg)), интернет страницата на Министерство на финансите на Република България ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)) и интернет страницата на Българска Народна Банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))

“ФИНАНС ДИРЕКТ” АД потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от съответните източници и, доколкото Дружеството е осведомено и е способно да установи, не са пропуснати никакви факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Известна информация в този документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това, Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

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

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на “ФИНАНС ДИРЕКТ” АД не представлява част от този Проспект.

## Съдържание

<b>1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА.....</b>	<b>7</b>
<b>2. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>7</b>
2.1. Рискове, свързани с дейността на Дружеството .....	7
2.1.1. Дейността на Емитента е концентрирана в един сектор и е зависима от неговото представяне.....	7
2.1.2. Избор на неподходяща бизнес стратегия .....	7
2.1.3. Привличането и задържането на квалифицирани кадри е предизвикателство.....	8
2.1.4. Интензивна регулация.....	8
2.1.5. Оперативен риск .....	8
2.1.6. Ликвиден риск .....	8
2.1.7. Кредитен риск .....	8
2.1.8. Риск на насрещната страна .....	8
2.1.9. Лихвен риск.....	8
2.1.10. Риск от обезценка на вземанията на Дружеството .....	9
2.1.11. Риск от преоценка на обезпеченията по договори за лизинг, парични заеми и репо сделки .....	9
2.1.12. Риск от невъзможност за осребряване на обезпеченията по отпуснатите заеми и предоставените на лизинг активи .....	9
2.1.13. Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране на дейността .....	9
2.1.14. Риск от възможно осъществяване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните.....	9
2.1.15. Рискове свързани с конкурентната среда.....	9
2.2. Рискове свързани с икономиката като цяло .....	9
2.2.1. Рискове от икономическо забавяне на пазара, на който оперира .....	9
2.2.2. Забавен икономически растеж.....	10
2.2.3. Политически риск .....	10
2.2.4. Рискове свързани с несъвършенствата на правната система .....	10
2.2.5. Кредитен риск на България.....	11
2.2.6. Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони.....	11
2.2.7. Риск от форсмажорни обстоятелства .....	11
<b>3. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....</b>	<b>12</b>
3.1. Фирма и търговско наименование на Емитента .....	12
3.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента.....	12
3.3. Информация за евентуални неотдавнашни събития от съществено значение за оценяването на платежоспособността на емитента .....	12
3.4. Кредитни рейтинги на Емитента .....	13
3.5. Информация за съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година .....	13
3.6. Описание на очакваното финансиране на дейностите на Емитента.....	15
<b>4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....</b>	<b>15</b>
4.1. Описание на основните дейности на Емитента .....	15
4.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности.....	22
4.3. Конкурентоспособност на Емитента .....	22
4.4. Основанията за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	23

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

<b>5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....</b>	<b>23</b>
5.1. Описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата.....	23
5.2. Зависимост на Емитента от други субекти в рамките на групата .....	23
<b>6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>	<b>23</b>
6.1. Описание на всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата .....	23
6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажменти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година. ....	24
<b>7. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБИТЕ.....</b>	<b>24</b>
<b>8. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ .....</b>	<b>24</b>
8.1. Информация за членовете на СД на Емитента.....	24
8.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи .....	26
<b>9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>26</b>
9.1. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого, описание на естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотреба с подобен контрол .....	26
9.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя по-късна дата да породят промяна в контрола върху Емитента.....	27
<b>10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....</b>	<b>27</b>
10.1. Финансова информация за минали периоди.....	27
10.2. Правни и арбитражни производства .....	27
10.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и/или групата, настъпила след края на последния финансов период, за който са били публикувани финансови отчети .....	28
<b>11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>28</b>
11.1. Законови одитори .....	28
11.2. Акционерен капитал .....	29
11.3. Учредителен договор и устав .....	30
<b>12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ .....</b>	<b>30</b>
<b>13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ.....</b>	<b>30</b>
<b>14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ.....</b>	<b>30</b>

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ**

„Емитентът“, „Дружеството“ - „ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД, ЕИК 201343299

„Облигациите“, „Предлаганите облигации“ – емисията облигации, ISIN код BG2100011233, издадени от Емитента, за която се иска допускане до търговия на регулиран пазар;

„Проспект“ – проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на Облигациите, одобрен с Решение № .....на КФН;

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

„Документ за предлаганите ценни книжа“ –Документ за предлаганите ценни книжа, съдържащ информация за Облигациите (Част II на Проспекта);

„Резюме“ - Резюме на Проспекта;

„КФН“ – Комисия за финансов надзор;

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

„БФБ“ – „Българска фондова борса“ АД;

„ЦД“ – „Централен Депозитар“ АД;

„БНБ“ – Българска народна банка;

„МСФО“ - Международните стандарти за финансова отчетност;

„НСС“ - Национални счетоводни стандарти;

„СД“ – Съвет на директорите;

„ОСА“ – Общо събрание на акционерите;

„ОСО“ – Общо събрание на облигационерите

„ТЗ“ – [Търговски закон](#);

„ТРРЮЛНЦ“ – Търговски регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел, воден от Агенцията по вписванията;

„Устав“ – Устав на „ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД;

„ЗППЦК“ – [Закон за публичното предлагане на ценни книжа](#);

„ЗКИ“ – [Закон за кредитните институции](#);

„ЗСч.“ – [Закон за счетоводството](#);

„Регламент (ЕС) 2017/1129“ - [Регламент \(ЕС\) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО](#);

„ЕС“ – Европейски съюз.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

### **1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА**

Дружеството е с едностепенна система на управление. Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на директорите, който е в състав от трима членове.

Членовете на СД на Дружеството са:

- Петър Александров Ангелов – Председател на СД и Изпълнителен директор;
- Галина Василева Герганова – Заместник-председател на СД;
- Миглена Янакиева Зибилянова – член на СД.

Бизнес адресът на управляващите е гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12.

През последните 5 години на членовете на СД не са налагани административни мерки и наказания във връзка с дейността им.

Към настоящия момент за член на СД на Дружеството не е избрано юридическо лице.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект СД на Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Проспектът съдържа информация от одитираните финансови отчети за 2021 г. и 2022 г., както и от междинните финансови отчети към 30.09.2022 г. и 30.09.2023 г., които са изготвени от Милва Антонова с бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12.

Данни за одиторите на Дружеството са приложени в т. 11.1. от настоящия Регистрационен документ.

При изготвянето на Регистрационния документ не са включени изявления или доклади, изготвени от външни консултанти или експерти, различни от отговорните за информацията в Проспекта лица, посочени в т. 1. „Отговорни лица“ от този документ, и докладите на одиторите на Емитента, посочени в т. 11.1. „Законови одитори“.

### **2. РИСКОВИ ФАКТОРИ**

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

Използваните в този документ думи „очаква“, „вярва“, „възнамерява“ и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления 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.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на СД относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на дружеството.

#### **2.1. Рискове, свързани с дейността на Дружеството**

##### **2.1.1. Дейността на Емитента е концентрирана в един сектор и е зависима от неговото представяне**

Дейността на Дружеството е фокусирана изцяло в небанковия финансов сектор и по-специално отпускането на парични заеми и лизинги. Това ограничава гъвкавостта при неблагоприятно представяне на сектора. В случай че небанковият финансов сектор се представя неблагоприятно и търсенето и възможностите за погасяване на отпуснати заеми и лизинги в местната икономика се влошат, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента. С цел минимизиране на неблагоприятните ефекти от този риск, Дружеството извършва дейност в няколко сегмента на небанковия финансов сектор – финансов лизинг на автомобили, парични заеми с или без обезпечение, и репо сделки с финансови инструменти.

##### **2.1.2. Избор на неподходяща бизнес стратегия**

Изборът на неподходяща стратегия на развитие, както и ненавременното ѝ адаптиране към променящите се условия на средата може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Емитента. От съществено значение е управлението на стратегическия риск чрез непрекъснато наблюдение и периодично проследяване на измененията в пазарната среда и ключови показатели за дейността и взаимодействие на всички нива на нейната организация с оглед навременно идентифициране на евентуални проблеми и прилагане на съответни мерки. Въпреки осъзнаването на необходимостта и значимостта на този процес

е възможно ръководството и персоналот на Дружеството да се окажат ограничени в прилагането на тези практики в резултат на липса на достатъчен опит, навременна информация или недостиг на кадри.

### **2.1.3. Привличането и задържането на квалифицирани кадри е предизвикателство**

Постигането на инвестиционните цели на Дружеството до голяма степен зависи от неговата способност да привлича, обучава, задържа и мотивира качествени кадри. Предвид занижените стандарти на образователната система и демографския срив, конкуренцията между работодателите е сериозна. Няма гаранция, че Дружеството ще успее да привлича и задържа достатъчно квалифицирани кадри. Емитентът се стреми да поддържа и непрекъснато да подобрява квалификацията на своите служители, с цел да се намали оперативния риск и да се увеличи конкурентоспособността.

### **2.1.4. Интензивна регулация**

Секторът на финансовите услуги, включително небанковия финансов сектор, е силно регулиран както на национално, така и на европейско ниво. Това от една страна позволява по-голяма защита за крайния потребител на финансови продукти. От друга страна, прекомерната регулация намалява конкурентоспособността на участниците в сектора спрямо нововъзникващи и слабо регулирани или изцяло неурегулирани нови бизнес модели и организации. Това може да доведе до отлив на крайни клиенти и/или до ръст на оперативните разходи на участниците във финансовия сектор, а оттам – до по-лоши финансови резултати.

### **2.1.5. Оперативен риск**

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

### **2.1.6. Ликвиден риск**

Ликвидният риск се отнася до риска дадено дружество да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите текущи задължения. Емитентът управлява този риск посредством прогнозиране на паричните потоци и поддържа положителен баланс между входящия и изходящ паричен поток, включително налични парични средства.

### **2.1.7. Кредитен риск**

Това е потенциалната невъзможност на дадено дружество да посрещне навреме задълженията си по привлечените средства, включително лихвите и главницата по оборотните си кредити, предходните непадежирани и настоящия облигационния заем. Към момента Дружеството няма просрочени задължения и обслужва редовно задълженията си. То генерира достатъчно парични потоци, управлявани професионално, за да може да покрие всички свои задължения. Показателите за ливъридж и ликвидност на дружеството показват добра тенденция на развитие. Поддържайки ликвидни активи, включително значителни по размер парични средства, Емитентът създава в достатъчна степен условия и гаранции за редовното обслужване на настоящия облигационен заем и другите си задължения.

### **2.1.8. Риск на насрещната страна**

Това е потенциалната невъзможност на клиентите на Дружеството да погасят навреме и в цялост своите изискуеми договорни задължения. Този риск е основа част от дейността на кредитните институции и те поддържат редица системи и процедури за неговото избягване и минимизиране. Дружеството изследва обстойно кредитната история на своите клиенти, техните активи и приходи, задължения и други обективни факти, които имат отношение към желанието и способността им да погасят навреме своите изискуеми задължения. При сделките по обезпечено кредитиране – лизинг, репо-сделки, се прави обстойно изследване на стойността на предоставения като залог актив, неговата ликвидност и очакваната му амортизация и понижение на цената за договорния срок.

### **2.1.9. Лихвен риск**

Това е потенциалната възможност от загуби за Емитента от промяната на лихвените равнища. Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на този риск чрез стремеж да се използва фиксиран лихвен процент по активите в баланса (предоставените кредити и лизинги) и фиксиран лихвен процент по пасивите в баланса (получените финансираия по оборотни, облигационни и др. получени кредити). При невъзможност активите и пасивите на Емитента да бъдат договорени с фиксиран лихвен процент, се извършва анализа на лихвения риск, на база на който може да се прибегне до техники за защита от него.



#### **2.1.10. Риск от обезценка на вземанията на Дружеството**

Това е потенциалната възможност от намаляване на стойността на вземанията на Дружеството и регистрирането на загуби от обезценки. Емитентът управлява този риск чрез активен мониторинг на падежиращите вземания по договори и предприемане на активни мерки за събирането им преди възникване на законови предпоставки за обезценяването им.

#### **2.1.11. Риск от преценка на обезпеченията по договори за лизинг, парични заеми и репо сделки**

Това е потенциалната възможност пазарните цени на приетите за обезпечение активи да спаднат до толкова, че да е необходимо Дружеството да изиска допълнително обезпечение от своите клиенти. С цел минимизиране и избягване на проявлението на този риск Емитента изследва обстойно конкретното обезпечение и се стреми да приема само активи с висока очаквана ликвидност, които се очаква да запазят стойност над общата сума на вземания от клиента до края на договора.

#### **2.1.12. Риск от невъзможност за осребряване на обезпеченията по отпуснатите заеми и предоставените на лизинг активи**

Това е потенциалната невъзможност на Емитента да получи в пълен размер вземанията си по договор за обезпечено финансиране при необходимост да се прибегне до осребряване (продажба) на обезпечението по него. С цел избягване и минимизиране на този риск, Дружеството изследва обстойно пазара на акции, автомобили и недвижими имоти, които са стандартните обезпечения, приемани от компанията. На база на този анализ се приемат за обезпечение само активи с висока очаквана ликвидност, които се очаква да запазят стойност над общата сума на вземания от клиента до края на договора, и за които се очаква да има търсене при всякакви пазарни условия.

#### **2.1.13. Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране на дейността**

Това е потенциалната невъзможност на Дружеството да набави необходимия капитал и/или заемен ресурс за осъществяване на дейността си. В своята история Емитентът винаги е отговарял на регулаторните изисквания за наличен капитал, като след първоначалната си регистрация е извършил и едно допълнително увеличение на капитала си. В същото време Дружеството има седем успешно издадени емисии необезпечени корпоративни облигации, записани в пълен размер. От тях пет са падежирали и изцяло изплатени, останалите две активни емисии се обслужват регулярно и без забавяния. С цел минимизиране на риска от затруднения или невъзможност за осигуряване на необходимото финансиране за дейността, Дружеството активно следи съотношение на своите текущи и нетекущи активи и пасиви и планира внимателно очакваните входящи и изходящи парични потоци. В същото време Дружеството има диверсифицирана акционерна структура и се стреми да поддържа отлична кредитна история пред своите облигационери и финансиращи банки, с което да осигури лесен достъп до финансиране от капиталовите пазари.

#### **2.1.14. Риск от възможно осъществяване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните**

В своята практика Дружеството осъществява сделки и поема ангажименти със свързани лица. Въпреки своите добри практики и ангажименти за спазване на добрите корпоративни практики е възможно поради незнание, небрежност на служители и други причини една или повече такива сделки да се окажат сключени при условия, които да се различават съществено от пазарните и да имат неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента.

#### **2.1.15. Рискове свързани с конкурентната среда**

Емитентът осъществяват дейността си в сектор с интензивна конкуренция както от изцяло местни компании, така и от компании с международно присъствие и собственост. Сегментът на небанковото кредитиране се състои от малък брой големи играчи и много голям брой малки компании. За да минимизира отрицателното влияние на конкурентната среда, Дружеството извършва дейност в няколко бизнес направления - финансов лизинг на автомобили, парични заеми с или без обезпечение и репо сделки с финансови инструменти. Засилената регулация и свързаните с нея по-високи оперативни разходи ограничават разрастването на конкурентите и на Емитента. Значителният опит на Емитента подпомага ограничаването на конкурентния натиск. Въпреки това евентуалното увеличаване на конкурентния натиск от страна на съществуващите или навлизачи нови пазарни играчи в текущите бизнес направления, както и евентуалната неблагоприятна реакция срещу навлизането на Дружеството в нови сегменти и пазари, биха могли да доведат до влошаване на резултатите.

### **2.2. Рискове свързани с икономиката като цяло**

#### **2.2.1. Рискове от икономическо забавяне на пазара, на който оперира**

Руската инвазия в Украйна влияе и се очаква да продължи да оказва значително влияние върху икономиката в бъдеще чрез три основни канала: търговия, стоки и доверие. Неблагоприятните сценарии включват по-строги санкции, създаващи бъдещи ограничения на доставките и прекъсвания на глобалните вериги. Загубата на доверие може да доведе до допълнителни финансови смущения, като по-ниски цени на ценни книжа и облигации и нарастваща нестабилност на международните пазари. Това може да доведе до по-високи разходи за финансиране и още по-висока инфлация. Несигурността относно хода на войната в Украйна, както и продължителността на санкциите, води до несигурност относно степента на прекъсване на търговските и

финансови потоци. Тежестта на вече обявените санкции прави глобалните последици от кризата неизбежни. По-високият геополитически риск води до големи последици върху цените на суровините и инфлацията, както и глобалния икономически растеж. Продължителната война и последиците от нея, включително санкциите, имат потенциала да увеличат натиска върху разходите и да намалят търсенето, което може да доведе до по-слаби от очакваното парични потоци.

Дейността на Емитента може да бъде повлияна от рязкото нарастване на инфлацията през 2022 г., която влоши макроикономическата среда в световен и местен мащаб и която се очаква да продължи и в бъдеще. В отговор на ускоряващата се инфлация Федералният резерв на САЩ и ЕЦБ предприеха мерки за затягане на паричните си политики, включително чрез повишаване на пазарния лихвен процент и намаляване на баланса на Федералния резерв на САЩ и преустановяване от страна на ЕЦБ на нетни покупки и увеличения в основните лихвени проценти. Както Федералният резерв на САЩ, така и ЕЦБ сигнализираха, че цикълът на повишаване на лихвените проценти ще продължи през 2023 г.

В контекста на висока несигурност, най-лошият сценарий предвижда, че световната икономика ще забави темпото си значително в близко бъдеще, с възможни епизоди на рецесия в Евророната. Затягането на паричните условия би било основният двигател на това забавяне в среда, в която цените на суровините и прекъсванията на доставките ще продължат да оказват отрицателно влияние върху дейността. Рисковете според този сценарий са значителни и могат да доведат до значително влошаване на качеството на отпуснатите парични заеми и лизинги от страна на Емитента, което ще се материализира в увеличаване на необслужваните експозиции, както и ниска възвръщаемост на капитал и активи. Съществува риск от негативно влияние от понижаваната икономическа активност върху ликвидността на Дружеството и достъпа до финансиране за дейността му. С цел минимизиране и избягване на ефекта от тези потенциални рискове, Емитентът поддържа висока ликвидност и активно съдейства на клиентите си.

#### **2.2.2. Забавен икономически растеж**

Общото търсене на продуктите на Емитента се влияе от различни макроикономически фактори и тенденции, включително, но не само от рецесия, търговски бариери, валутни изменения, инфлация, дефлация и други фактори, влияещи върху покупателната способност на потребителите и инвестиционните планове на компаниите. Едно забавяне на икономиката на Европейския съюз и България или всяка друга несигурност по отношение на икономическото развитие могат да направят потребителите и бизнес организацията предпазливи и това да се отрази на желанието и възможностите им да използват услугите на Дружеството.

Очакванията на повечето анализатори са за забавяне на ръста и дори свиване на икономиките на развитите западноевропейски страни, като очакванията са този процес да достигне и България. Забавянето на икономическия ръст от една страна е пряко свързано с по-ниски покупки на нови и използвани автомобили и търсенето на финансиране за тях, което е една от основните бизнес направления на Емитента. От друга страна при спад на икономическата активност банките затягат изискванията си към кредитополучателите, което измества търсенето на финансиране от икономическите агенти към небанковия кредитен сектор. Дружеството и небанковият финансов сектор успяват да развият и разширяват дейността си дори в периоди на слабост на икономиката. Комбинираният ефект от забавения икономически растеж може да се отрази негативно върху приходите и рентабилността на Емитента.

#### **2.2.3. Политически риск**

Политическият риск е вероятността от смяна на правителството или от внезапна промяна в неговата политика, от възникване на вътрешно-политически сътресения и неблагоприятни промени в европейското и/или националното законодателство, в резултат на които средата, в която оперират местните стопански субекти, да се промени негативно, а инвеститорите да понесат загуби.

Към момента политическата обстановка в България е относително стабилна и страната е на път да направи поредната крачка към по-пълна интеграция с ЕС – кандидатстване за т.нар. чакалня за влизане в Евророната. Независимо от това, няма сигурност, че няма да се появят фактори, които да породят обществено и политическо напрежение, да доведат до значителна и рязка промяна в политическите и икономическите условия, което може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството.

#### **2.2.4. Рискове свързани с несъвършенствата на правната система**

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. Съдебната и административна практика остават проблематични и лицата, разчитащи на местните съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи. Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

**2.2.5. Кредитен риск на България**

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

България има кредитни рейтинги, поддържани от агенции Moody's, S&P Global Ratings и Fitch, с които е в договорни отношения, и от Scope Ratings, които предоставят непоискан държавен кредитен рейтинг. Към датата на настоящия Регистрационен документ, дългосрочните кредитни рейтинги в чуждестранна и местна валута са както следва:

**Дългосрочен кредитен рейтинг, чуждестранна валута**

Рейтингови агенции	Рейтинг	Перспектива	Дата	Действие
S&P Global Ratings	BBB	положителна	24 ноември 2023	повишена перспектива
Fitch Ratings	BBB	положителна	27 октомври 2023	потвърден
Scope Ratings	BBB+	положителна	21 юли 2023	потвърден
Moody's Investors Service	Baa1	стабилна	3 февруари 2023	потвърден

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

**2.2.6. Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони**

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. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в Облигации може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. В допълнение, данъчното законодателство не е единственото, което може да претърпи промяна, като тази промяна да засегне негативно дейността на Емитента. Въпреки че по-голямата част от българското законодателство вече е хармонизирано със законодателството на ЕС, прилагането на закона е обект на критика от европейските партньори на България. Съдебната и административна практика остават проблематични: българските съдилища не са в състояние ефективно да решават спорове във връзка с права върху собственост, нарушения на законови и договорни задължения и други, в резултат на което систематичният нормативен риск е относително висок.

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

**2.2.7. Риск от форсмажорни обстоятелства**

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

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **3. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА**

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

<b>Фирма</b>	„Финанс Директ“ АД
<b>Държава на регистрация</b>	България
<b>Законодателство</b>	Българско
<b>Юридическа форма</b>	Акционерно дружество
<b>ЕИК</b>	201343299
<b>ИКПС (LEI)</b>	2549008OWP8BBS8ZPG73
<b>Седалище</b>	гр. София
<b>Адрес на управление</b>	ул. Кузман Шапкарев № 4
<b>Адрес за кореспонденция</b>	ул. „Лъчезар Станчев“ № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12
<b>Телефон</b>	+359 2 81 000 73
<b>Електронен адрес (e-mail)</b>	<a href="mailto:fdirect@fdirectbg.com">fdirect@fdirectbg.com</a>
<b>Интернет адрес</b>	<a href="http://www.fdirectbg.com">www.fdirectbg.com</a>

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на Емитента не представлява част от този Проспект.

Основният предмет на дейност на Дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; финансов лизинг. Дружеството е финансова институция с рег. № BGR00223, която е вписана в публичния регистър на финансовите институции по чл. За от ЗКИ, воден от БНБ.

#### **3.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на Емитента**

Дружеството е вписано ТРРЮЛНЦ към Агенцията по вписванията на 23.11.2010 г. Дружеството не е учредено със срок или прекратително условие.

#### **3.3. Информация за евентуални неотдавнашни събития от съществено значение за оценяването на платежоспособността на емитента**

През последните две финансови години:

- не е осъществено преобразуване на Емитента;
- не е осъществено прехвърляне или залог на предприятието;
- не е осъществено придобиване или разпореждане с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му;
- няма съществени промени в произвежданата продукция или в предоставяните услуги;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност за Емитента;
- С решение на ОСА от 24.04.2023 г. Дружеството реши да емитира чрез частна подписка седма по ред облигационна емисия (настоящата емисия) с обща номинална и емисионна стойност 1.5 млн. евро. Емисията е емитирана успешно на 04.05.2023 г.

Към 30.09.2023 г., съгласно данни от последния публикуван счетоводен баланс на Дружеството, размерът на текущите му активи е 5 931 хил. лв. (в това число 1 475 хил. лв. вземания от свързани лица и 87 хил. лв. пари и парични еквиваленти) и е достатъчен за покриването на текущите му задължения (до 1 г.) в размер 5 266 хил. лв.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **3.4. Кредитни рейтинги на Емитента**

През разглеждания исторически период и до датата на настоящия Документ, Дружеството не имало и няма присъден кредитен рейтинг от рейтингова агенция.

### **3.5. Информация за съществени промени в структурата на заемане на средства и финансиране на Емитента след края на последната финансова година**

Кредитните задължения на Дружеството, възникнали към датата на този документ, се изразяват в емитираните шеста и седма облигационна емисия, съответно с ISIN код BG2100016190 и ISIN код BG2100011233. Задълженията на Емитента по облигационните емисии се погасяват в срок съгласно погасителните им планове и не е имало затруднения при изплащането им.

На 15.12.2023 г. падежира петата емисия облигации с ISIN код BG2100025175. Емисията е с прекратена регистрация на БФБ, считано от 07.12.2023 г. и е отписана (дерегистрирана) от ЦД на 19.12.2023 г. Към датата на настоящия Регистрационен документ петата облигационна емисия е редовно погасена, като са извършени всички дължими лихвени и главнични плащания.

#### **Данни за шестата по ред облигационна емисия, издадена на 12.11.2019 г. (ISIN код на емисията BG2100016190):**

На 12.11.2019 г. „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД емитира шеста по ред емисия корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане и с ангажимент за публично предлагане. Размерът на емисията е 2 000 000 евро – 2 000 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са шестмесечни при лихвен процент 3.75% на годишна база. Главницата се погасява на четири равни вноски заедно с последните четири лихвени плащания през 4-тата и 5-тата година.

Извършени лихвени и главнични плащания по шестата облигационна емисия към датата на този документ:

- Лихвено плащане на 12.11.2020 г. на обща стойност от 37 808.22 евро.
- Лихвено плащане на 12.05.2021 г. на обща стойност от 37 191.78 евро.
- Лихвено плащане на 12.11.2021 г. на обща стойност от 37 808.22 евро.
- Лихвено плащане на 12.05.2022 г. на обща стойност от 37 191.78 евро.
- Лихвено плащане на 12.11.2022 г. на обща стойност от 37 808.22 евро.
- Лихвено плащане на 12.05.2023 г. на обща стойност от 37 191.78 евро.
- Главнично плащане на 12.05.2023 г. на обща стойност от 500 000 евро.
- Лихвено плащане на 12.11.2023 г. на обща стойност от 28 356.16 евро.

Главнично плащане на 12.11.2023 г. на обща стойност от 500 000 евро.

Таблица за предстоящите лихвени и главнични плащания по шестата облигационна емисия:

Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (EUR)	Главнични погашения (EUR)	Непогасена главница (EUR)
	12.05.2024 г.	182	3.75%	18 698.63	500 000	500 000
	12.11.2024 г.	184	3.75%	9 452.05	500 000	0

#### **Данни за седмата по ред облигационна емисия, издадена на 04.05.2023 г. (ISIN код на емисията BG2100011233):**

На 04.05.2023 г. „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД емитира седма по ред емисия корпоративни необезпечени облигации при условията на частно предлагане и с ангажимент за публично предлагане. Размерът на емисията е 1 500 000 евро – 1 500 броя облигации с номинална и емисионна цена 1 000 евро. Облигациите са обикновени, поименни, безналични, лихвоносни, неконвертируеми, свободно прехвърляеми. Срокът до падежа на емисията е 60 месеца от датата на сключване на облигационния заем. Лихвените плащания са шестмесечни при лихвен процент 6.75% на годишна база. Главницата се погасява на пет равни вноски заедно с последните четири лихвени плащания през 4-тата и 5-тата година.

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I От Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

Таблица за предстоящите лихвени и главнични плащания по седмата облигационна емисия:

Дата на издаване	Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Лихвен процент	Сума на дължимата лихва (EUR)	Главнични погашения (EUR)	Непогасена главница (EUR)
04.05.2023 г.	04.11.2023 г.	184	6.75%	51 041.10		1 500 000
	04.05.2024 г.	182	6.75%	50 486.30		1 500 000
	04.11.2024 г.	184	6.75%	51 041.10		1 500 000
	04.05.2025 г.	181	6.75%	50 208.90		1 500 000
	04.11.2025 г.	184	6.75%	51 041.10		1 500 000
	04.05.2026 г.	181	6.75%	50 208.90	300 000	1 200 000
	04.11.2026 г.	184	6.75%	40 832.88	300 000	900 000
	04.05.2027 г.	181	6.75%	30 125.34	300 000	600 000
	04.11.2027 г.	184	6.75%	20 416.44	300 000	300 000
	04.05.2028 г.	182	6.75%	10 097.26	300 000	0
<b>ОБЩО</b>				<b>405 499.32</b>	<b>1 500 000</b>	

В допълнение към горните облигационни задължения, към 28.08.2020 г. е сключен договор за кредитна линия № 999-096-001 между Дружеството и Токуда Банк АД на стойност 1 000 000 лева за финансиране на текущата дейност на Дружеството. Срокът на договора е до 19.07.2025 г., когато приключват вноските по главницата. Лихвата по договора е месечния ОЛП плюс 4.60 пункта, но не по-малко от общо 4.60 %. Договорът за кредитната линия е обезпечен с Договор за особен залог върху вземания вписан в ЦРОЗ, Договор за особен залог върху вземания от контрагенти. Обезпечението е в размер не по-малък от 175 % от размера на дължимата главница към момента. Плащанията по главницата продължават до 19.07.2025 г. Усвоената сума към датата на проспекта е 583 345.00 лв.

Към 24.09.2021 г. е сключен договор за кредитна линия № 999-121-001 между Дружеството и Токуда Банк АД на стойност 2 000 000 лева за финансиране на текущата дейност на Дружеството. Срокът на договора е до 20.09.2026 г., когато приключват вноските по главницата. Лихвата по договора е месечния ОЛП плюс 3.50 пункта, но не по-малко от 3.50%. Договорът за кредитната линия е обезпечен с Договор за особен залог върху вземания вписан в ЦРОЗ, Договор за особен залог върху вземания от контрагенти. Обезпечението е в размер не по-малък от 175 % от размера на дължимата главница към момента. Плащанията по главницата продължават до 20.09.2026 г. Усвоената сума към датата на проспекта е 1 450 858.24 лв.

Към 30.03.2023 г. е сключен договор за кредитна линия № 999-169-001 между Дружеството и Токуда Банк АД на стойност 2 000 000 лева за финансиране на текущата дейност на Дружеството. Срокът на договора е до 20.02.2028 г., когато приключват вноските по главницата. Лихвата по договора е месечния ОЛП плюс 3% пункта, но не по-малко от 4.00%. Договорът за кредитната линия е обезпечен с Договор за особен залог върху вземания вписан в ЦРОЗ, Договор за особен залог върху вземания от контрагенти. Обезпечението е в размер не по-малък от 175 % от размера на дължимата главница към момента. Плащанията по главницата продължават до 20.02.2028 г. Усвоената сума към датата на проспекта е 1 550 000.00 лв.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

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

Дружество ще финансира дейността си с набраните средства от седмата по ред емисия корпоративни облигации издадена на 04.05.2023 г. Целта на емисията е осигуряване на оборотни средства за дейността на Емитента.

Към датата на настоящия Документ, Дружеството не предвижда набирането на допълнително финансиране.

## **4. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **4.1. Описание на основните дейности на Емитента**

Основните дейности на Емитента включват отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства и осъществяване на финансов лизинг. Дружеството не се занимава с производство и търговия и по тази причина неговата дейност включва предлагането единствено на услуги.

Основните направления на дейността на Емитента през 2023 година са:

1. Финансов лизинг на автомобили – Дружеството сключва лизингови заеми за автомобили. Периодът на връщане на заема не може да бъде по-дълъг от 4 г. и се определя и от възрастта на автомобила. Клиентът следва да направи минимална вноска от 30% от стойността на сделката.
2. Предоставяне на парични заеми – Паричните заеми се предоставят на желаещи лица срещу обезпечение от недвижимо и движимо имущество, или без обезпечение. Подписаните договори не ограничават заемополучателя в посоката на ползване на получените средства. Матуритетът на тези заеми е обикновено до 5 г. В редки случаи Дружеството прибегва до сключване на заеми с по-дълъг срок на изплащане на главницата.
3. Репо-сделки със залог на акции - Желаещите клиенти, собственици на акции, регистрирани за търговия на пода на БФБ, могат да получат до 60% от стойността на предложените за обезпечение акции. Договорите се сключват за относително кратки периоди – обикновено до 1 месец. При желание за удължаването им акциите биват оценявани отново.

**“ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

В таблицата по-долу е представена информация за основните параметри на договорите за финансов лизинг, репо-сделки и парични заеми към **30.09.2023 г.**:

Вид	Обезпечение	Вид	Валута	Лихвен %	Събираемост	Оригинален размер в BGN	Остатъчен размер в BGN	Падеж
<b>Финансов лизинг</b>								
1	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	70 000.00	51 950.33	23.08.2025
2	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	107 999.99	9 485.62	27.01.2024
3	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	32 400.01	3 209.56	5.2.2024
4	МПС	ЮЛ	EUR	7.00	редовен	90 333.61	13 036.71	21.08.2024
5	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	149 700.79	27 257.35	19.03.2024
6	МПС	ЮЛ	EUR	7.00	редовен	127 013.93	128 539.53	01.09.2031
7	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	219 052.96	30 206.88	4.10.2024
8	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	89 185.85	86 319.48	01.03.2027
9	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	276 000.00	57 291.37	03.12.2024
10	МПС	ЮЛ	EUR	6.00	редовен	84 100.69	51 352.98	18.11.2025
11	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	82 743.60	69 253.34	30.06.2026
12	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	21 000.00	9 787.56	22.07.2024
13	МПС	ФЛ	EUR	9.00	редовен	129 999.99	1 343.26	1.3.2024
14	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	332 491.10	344 973.09	19.06.2028
15	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	11 000.00	4 886.64	13.02.2024
16	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	360 000.01	378 094.74	20.06.2028
17	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	54 763.24	7 076.88	27.02.2024
18	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	20 000.00	14 405.00	01.07.2025
19	МПС	ЮЛ	EUR	9.00	редовен	40 000.01	5 768.13	22.05.2024
20	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	46 939.92	9 441.95	05.07.2024
21	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	352 049.40	41 552.25	30.01.2025
22	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	180 000.00	50 217.97	19.12.2026
23	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	420 000.00	193 401.88	30.05.2027
24	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	25 600.00	10 586.20	05.01.2025
25	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	72 000.01	2 982.64	17.1.2024
26	МПС	ЮЛ	EUR	9.50	редовен	196 901.23	-	20.1.2024



**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

27	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	148 643.08	101 432.16	10.05.2026
28	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	234 699.60	224 583.81	08.12.2026
29	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	100 000.00	118 502.47	13.06.2027
30	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	56 382.08	7 566.52	12.02.2024
31	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	44 999.99	19 016.61	13.01.2025
32	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	123 600.01	56 245.17	02.12.2025
33	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	82 144.86	77 861.10	15.02.2026
34	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	35 007.83	2 663.66	15.2.2024
35	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	62 000.01	38 202.00	10.02.2026
36	МПС	ЮЛ	EUR	11.50	редовен	50 987.63	27 071.54	13.01.2025
37	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	96 000.00	76 051.75	11.11.2026
38	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	59 500.01	5 228.01	10.5.2024
39	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	111 144.79	-	27.01.2025
40	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	72 170.13	26 113.85	06.11.2024
41	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	93 879.84	53 380.43	21.07.2025
42	МПС	ФЛ	EUR	15.00	редовен	59 999.99	35 358.77	02.02.2025
43	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	106 005.99	24 367.69	29.07.2024
44	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	166 245.55	184 923.06	16.05.2028
45	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	136 908.10	2 241.11	10.2.2024
46	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	22 611.88	6 308.37	24.08.2024
47	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	20 000.00	654.77	30.1.2024
48	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	28 999.99	27 359.71	06.01.2026
49	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	70 500.00	54 019.16	19.09.2024
50	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	78 000.01	27 499.60	25.01.2025
51	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	72 365.71	56 014.79	29.06.2026
52	МПС	ЮЛ	EUR	9.50	редовен	127 813.49	-	29.03.2024
53	МПС	ЮЛ	EUR	10.50	редовен	250 678.75	-	03.04.2027
54	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	88 012.35	2 301.43	25.1.2024
55	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	320 756.12	110 694.31	22.12.2024
56	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	248 390.41	232 493.91	01.08.2026

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

57	МПС	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	88 012.35	-	26.05.2025
58	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	108 390.01	23 008.78	06.07.2024
59	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	123 217.29	40 339.78	13.07.2024
60	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	89 674.81	25 617.52	10.08.2024
61	МПС	ФЛ	EUR	9.00	редовен	130 258.28	61 313.63	01.09.2026
62	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	137 299.27	26 595.57	08.09.2024
63	МПС	ФЛ	EUR	15.00	редовен	27 999.99	32 030.45	27.06.2026
64	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	102 000.00	35 806.53	09.11.2026
65	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	112 999.99	100 494.67	13.12.2026
66	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	31 200.01	8 466.55	08.03.2024
67	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	14 000.01	5 065.44	17.05.2024
68	МПС	ЮЛ	EUR	8.00	редовен	14 000.01	5 698.62	09.06.2024
69	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	26 000.00	21 589.43	31.10.2025
70	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	42 260.62	27 912.94	07.12.2025
71	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	27 999.99	21 383.09	01.02.2026
72	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	178 176.11	2 787.31	11.02.2025
73	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	45 962.00	19 684.47	14.02.2025
74	МПС	ЮЛ	EUR	13.00	редовен	59 999.99	31 368.89	29.04.2025
75	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	36 000.00	10 466.35	12.04.2024
76	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	252 497.65	161 645.26	27.04.2025
77	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	120 000.01	66 961.36	04.05.2026
78	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	215 923.63	112 416.73	17.05.2026
79	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	11 500.01	4 920.59	13.06.2024
80	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	16 000.00	8 895.23	12.07.2025
81	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	91 924.01	78 373.98	29.07.2027
82	МПС	ФЛ	EUR	11.00	редовен	44 999.99	31 120.41	31.08.2026
83	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	41 072.43	32 740.59	05.09.2025
84	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	111 000.00	113 765.74	08.11.2027
85	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	56 000.01	10 448.65	18.3.2024
86	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	49 999.99	33 020.04	09.01.2026

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

87	МПС	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	127 128.95	138 000.08	29.03.2027
88	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	105 484.99	78 042.06	06.04.2026
89	МПС	ФЛ	EUR	10.00	редовен	41 000.01	41 011.84	18.04.2026
90	МПС	ФЛ	EUR	15.00	редовен	25 000.01	23 031.11	21.04.2025
91	МПС	ЮЛ	EUR	14.00	редовен	32 600.01	34 540.11	28.04.2026
92	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	95 000.00	89 238.89	12.05.2027
93	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	98 573.83	119 408.48	18.05.2027
94	МПС	ЮЛ	EUR	6.00	редовен	92 882.93	95 278.03	23.04.2026
95	МПС	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	22 832.73	25 455.86	23.10.2026
96	МПС	ФЛ	EUR	14.00	редовен	118 000.00	61 807.26	07.12.2024
97	МПС	ЮЛ	EUR	15.00	редовен	110 000.01	96 092.59	28.09.2026
98	МПС	ФЛ	EUR	13.00	редовен	86 000.00	106 129.16	25.07.2027
99	МПС	ФЛ	EUR	12.00	редовен	19 000.01	15 461.03	04.08.2026
100	МПС	ФЛ	EUR	15.00	редовен	17 999.99	18 735.42	10.08.2025
101	МПС	ФЛ	EUR	14.00	редовен	21 905.30	26 952.20	05.09.2026
102	МПС	ФЛ	EUR	20.00	редовен	65 000.00	89 556.67	25.09.2027
<b>Ипотека</b>								
1	недвижим имот	ЮЛ	EUR	6.00	редовен	234 700	38 999.97	10.12.2024
2	недвижим имот	ЮЛ	EUR	11.00	редовен	150 000	134 999.99	26.09.2024
3	недвижим имот	ЮЛ	EUR	9.00	редовен	490 913	285 990.30	19.09.2027
4	недвижим имот	ЮЛ	EUR	10.50	редовен	156 466	41 276.33	19.06.2025
5	недвижим имот	ФЛ	EUR	7.50	редовен	185 804	148 498.84	09.12.2030
6	недвижим имот	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	1 095 265	643 927.89	11.06.2028
7	недвижим имот	ФЛ	EUR	9.00	редовен	70 000	43 327.23	23.12.2027
8	недвижим имот	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	488 958	341 894.28	18.05.2025
9	недвижим имот	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	841 007	841 006.90	21.3.2024
10	недвижим имот	ЮЛ	EUR	12.00	редовен	172 113	172 113.04	21.3.2024
11	недвижим имот	ФЛ	EUR	16.00	редовен	254 258	254 257.90	21.09.2030
12	недвижим имот	ЮЛ	EUR	16.00	редовен	938 798	938 798.40	21.03.2024
<b>Залог</b>								

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

1	особен залог върху вземане	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	10 000	10 000.00	13.02.2024
2	особен залог върху вземане	ЮЛ	EUR	9.00	редовен	63 956	10 408.52	19.12.2024
3	особен залог върху вземане	ЮЛ	EUR	5.00	редовен	117 350	86 049.79	30.11.2024
4	особен залог върху вземане	ЮЛ	EUR	10.00	редовен	46 000	12 644.28	20.3.2024
5	особен залог върху вземане	ФЛ	EUR	10.00	редовен	293 000	40 045.99	20.6.2024
<b>Необезпечен</b>								
1		ФЛ	BGN	8.00	редовен	22 000	20 000.00	08.04.2024
2		ФЛ	EUR	6.00	редовен	37 000	24 396.71	21.12.2024
3		ФЛ	EUR	8.00	редовен	39 000	36 999.98	26.09.2024
4		ЮЛ	EUR	8.00	редовен	15 000	15 000.00	20.06.2024
5		ЮЛ	EUR	8.00	редовен	5 000	5 000.00	12.01.2024
6		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	43 100	43 100.00	07.08.2024
7		ФЛ	EUR	5.00	редовен	195 583	195 583.00	24.12.2024
8		ФЛ	EUR	5.00	редовен	70 000	70 000.00	03.05.2024
9		ФЛ	EUR	7.00	редовен	70 000	70 000.00	13.09.2024
10		ЮЛ	EUR	12.00	редовен	39 117	39 116.60	5.9.2024
11		ЮЛ	EUR	9.50	редовен	12 126	2 726.15	12.03.2024
12		ЮЛ	EUR	8.00	редовен	7 500	7 500.00	22.03.2024
13		ЮЛ	EUR	10.00	редовен	79 000	35 999.97	25.6.2024
14		ФЛ	EUR	10.00	редовен	18 000	1 723.61	28.03.2024
15		ФЛ	EUR	10.00	редовен	6 000	6 000.00	17.03.2024
16		ФЛ	EUR	16.00	редовен	100 000	100 000.00	31.12.2024
17		ЮЛ	EUR	6.00	редовен	115 394	115 393.97	26.12.2024
18		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	187 760	187 759.68	9.12.2024
19		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	58 000	58 000.00	13.12.2024
20		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	127 129	127 128.95	27.01.2024
21		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	140 000	139 999.99	09.02.2024
22		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	178 000	177 999.99	30.11.2024
23		ЮЛ	EUR	5.00	редовен	75 000	75 000.00	20.12.2024
24		ФЛ	EUR	12.00	редовен	58 675	58 674.90	14.9.2024

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

25		ФЛ	EUR	12.00	редовен	195 583	195 583.00	6.12.2024
26		ФЛ	EUR	12.00	редовен	55 000	54 999.99	21.12.2024
27		ФЛ	EUR	10.00	редовен	141 000	12 195.03	13.12.2024
28		ЮЛ	EUR	12.00	редовен	184 000	184 000.01	27.12.2024
29		ЮЛ	EUR	12.00	редовен	195 583	195 583.00	21.6.2024
30		ФЛ	EUR	15.00	редовен	150 000	150 000.00	23.3.2024
31		ЮЛ	EUR	12.00	редовен	19 558	19 558.30	17.2.2024
32		ЮЛ	EUR	12.00	редовен	146 687	11 687.26	10.2.2024
33		ФЛ	EUR	13.00	редовен	19 000	19 000.01	11.9.2027

**“ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

В таблицата по-долу е представена информация за приходите по видове дейности:

	Междинен ФО		Одитиран ГФО		
	30.09.2023 г.	30.09.2022 г.	31.12.2022 г.	31.12.2021 г.	31.12.2020 г.
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Продължаващи дейности					
<b>Нетни приходи от продажби</b>	<b>403</b>	<b>234</b>	<b>363</b>	<b>217</b>	<b>567</b>
Стоки	315	114	194	63	482
Услуги	88	120	155	142	82
Други	0	0	14	12	3
<b>Финансови приходи</b>	<b>986</b>	<b>928</b>	<b>1241</b>	<b>1221</b>	<b>1182</b>
Лихви по финансов лизинг	403	413	557	502	527
Лихви по предоставени заеми	287	304	409	494	475
Лихви за закъснение	296	212	275	225	180
<b>Общо приходи</b>	<b>1389</b>	<b>1162</b>	<b>1604</b>	<b>1438</b>	<b>1749</b>

**4.2. Индикация за всякакви значителни нови продукти и/или дейности**

Към датата на този документ няма други нови продукти и дейности, които Дружеството да е предложило. Възможно е в бъдеще да бъдат разработени и предложени нови продукти и/или услуги.

**4.3. Конкурентоспособност на Емитента**

Видно от реализираните обеми Дружеството не е монополист в сектора, в който оперира, като основните сравнителни предимства пред преките конкуренти са конкурентното съотношение цена/качество на предлаганите услуги.

Дружеството продължава развитието на своята дейност в условията на един много динамичен пазар и нарастваща конкуренция.

Дружеството функционира чрез осъществяването най-общо казано на три дейности, а именно:

- предоставяне на парични заеми;
- финансов лизинг на автомобили;
- репо сделки с акции.

Състоянието на пазара е определящ фактор за сключването на нови сделки. Дружеството оперира единствено на българския пазар, където в момента има много голяма конкуренция, като някои от най-големите играчи са дъщерни дружества на големи и утвърдени фирми в различните сфери, като автокъщи и банкови институции. Тези дъщерни дружества са добре позиционирани и много добре финансирани благодарение на връзката си с компаниите, предлагащи финансиране или самия продукт. Финансирането им става на по-ниски от пазарните нива, което им дава допълнително конкурентно предимство при определяне на ценовата им политика. Някои от тях са:

- "ФАКТОР И.Н." АД
- "ПРАЙМ ЛИЗИНГ" ЕООД
- "ОВЕРГАЗ КАПИТАЛ" АД
- "ПОРШЕ ЛИЗИНГ БГ" ЕООД
- "ЛИЗИНГОВА КЪЩА СОФИЯ ЛИЗИНГ" ЕАД
- "ЕВРОЛИЙЗ АУТО" ЕАД
- "ПРОФИ КРЕДИТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД
- "ЛИЗИНГОВА КОМПАНИЯ" АД
- "ХИПОКРЕДИТ" АД

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

*Анализ на силните и слабите страни, възможностите и заплахите пред развитието на „ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД (SWOT Analysis)*

### Силни страни

- Много добра пазарна репутация и лоялни контрагенти в страната;
- Висококвалифициран персонал;
- Ефективно използване на ресурсите.

### Възможности

- Да разшири пазарният си дял, като започне да предлага услугите си на клиенти и контрагенти извън България;
- Тъй като е основано сравнително скоро, дружеството има голям потенциал за разрастване;
- Възможност за засилване на пазарните позиции посредством нови направления на дейността.

### Слаби страни

- Малък пазарен дял;
- Слаба разпознаваемост измежду потенциални клиенти.

### Заплахи

- Нови конкуренти;
- Криза/промяна в бизнес климата;
- Понижаване на лихвените равнища в страната.

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

Доколкото в текста на точка 4.3. по-горе са включени изявления на Емитента във връзка със състоянието на пазара, на който оперира, посочените конкуренти, както и конкурентните предимства и недостатъци, същите се базират на собствени проучвания и наблюдение на пазарите, свързани с трите основни услуги, предлагани от Дружеството.

## **5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА**

### **5.1. Описание на групата и положение на Емитента в рамките на групата**

По смисъла на ЗСч. „група предприятия“ се състои от предприятието майка и всички негови дъщерни дружества. Емитентът не принадлежи към група предприятия.

### **5.2. Зависимост на Емитента от други субекти в рамките на групата**

Доколкото Емитентът не принадлежи към „група предприятия“ т. 5.2. е неприложима.

## **6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **6.1. Описание на всяка съществена неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента и всяка значителна промяна във финансовото състояние на групата**

Няма съществени неблагоприятни промени в перспективите на Емитента от датата на последните публикувани одитирани финансови отчети.

Извън посочените по-горе обстоятелства, няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента, след края на последния финансов отчет до дата на настоящия Документ.

Емитентът няма дъщерни дружества.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **6.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година.**

Дейността на Дружеството е фокусирана почти изцяло в небанковия финансов сектор и по-специално в областта на ипотечното и потребителско краткосрочно кредитиране. Трите направления от дейността на дружеството - парични заеми, репо-сделки чрез залог на акции и финансов лизинг на автомобили са силно циклични и влошаването на условията за финансиране на финансовия сектор ще има пряко влияние върху всяко от тях. В случай, че банковият и небанковият финансов сектор се представят неблагоприятно, това може да има значителен негативен ефект върху дейността и бъдещите финансови резултати на Емитента.

Геополитическото сътресение, предизвикано от нахлуването на Русия в Украйна, и непосредствените му макроикономически и финансови последици засилиха несигурността относно развитието на икономиката и финансовите пазари и повишиха рисковете за финансовия сектор.

Макар че до този момент прякото въздействие от войната в Украйна остава ограничено за повечето поднадзорни институции, макроикономическото сътресение, което изостри вече съществуващия инфлационен натиск и неотзвучалите затруднения във веригите на доставка, се разпространи, особено в Европа. Вследствие на това нараснаха финансовите и нефинансовите рискове за европейския финансов сектор.

Високото равнище на инфлацията в целия свят принуди основните централни банки, включително ЕЦБ, да ускорят нормализирането на паричната си политика. След като съотношенията на публичния и частния дълг към БВП се увеличиха през пандемията, очаква се съчетанието от по-затегнати условия на финансиране след повишаването на основните лихвени проценти и влошена перспектива за растежа да изправи пред още по-голямо предизвикателство капацитета на контрагентите на банковите и небанковите институции да обслужват дълга си.

Очаква се предприятията, особено във високодходния сегмент на енергоемките сектори, да бъдат затруднени и от по-високите цени на финансирането и факторите за производство и от по-високите оперативни разходи, както и от по-слабата перспектива за растежа, и това потенциално може да доведе до нарастване на процента на неизпълнение. И накрая, възможно е за в бъдеще да се влоши кредитоспособността на домакинствата с по-висока задлъжнялост, по-ниски доходи или ипотечни кредити с плаващ лихвен процент, макар че фискалните мерки, натрупаните през пандемията спестявания и като цяло устойчивият пазар на труда може да допринесат за поне частично смекчаване на въздействието на инфлацията и по-високите лихвени проценти.

Потенциално засилване на геополитическото напрежение в бъдеще може да увеличи допълнително рисковете от преоценка на финансовите пазари и киберзаплахите. Като цяло развитието на икономиката и финансовите пазари остава твърде несигурно, с повече възможности за изненади в посока влошаване, а не подобрение.

С изключение на тези възможни въздействия на факторите, посочени по-горе, Емитентът не е запознат с никакви други известни тенденции, несигурност, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно да се предположи, че вероятно ще имат съществен ефект върху финансовите резултати на Емитента за текущата финансова година.

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

Дружеството не е публикувало и не представя в Проспекта прогнозна финансова информация.

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

### **8.1. Информация за членовете на СД на Емитента**

„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД е с едностепенна система на управление. Орган на управление на Дружеството е Съветът на директорите, който към датата на изготвяне на Регистрационния документ се състои от трима членове.

Съгласно Устава на Дружеството, мандатът на членовете на СД е пет години. Мандатът на настоящия СД изтича на 04.06.2024 г.

Членовете на СД могат да бъдат преизбирани без ограничение и имат еднакви права и задължения, независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях. Законното представителство на Дружеството се осъществява от изпълнителния директор Петър Александров Ангелов.

Между членовете на Съвета на директорите няма установени фамилни връзки.

**(1) Петър Александров Ангелов – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор**

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12.



## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

Г-н П. Ангелов има висше икономическо образование, степен Магистър от „Университет за национално и световно стопанство”, гр. София, където е завършил специалност: бизнес икономика през 2010 г. Професионалният опит на г-н П. Ангелов започва през 2010 г., когато е назначен на позицията анализатор в „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД. За периода от 23.11.2010 г. до настоящия момент г-н Ангелов е член на СД на Емитента, а от 01.03.2012 г. до сега е негов изпълнителен директор.

Участия на г-н П. Ангелов в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи:

- „Банско Резидънс” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Триадица”, бул. „Витоша” № 146А, ет. 4, ЕИК 206661416 – управител;
- „Хоум Стандарт” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Средец”, ул. “Николай В. Гогол” № 21, ет. 1, ап. 1, ЕИК 206293462 – управител.

Участия на г-н П. Ангелов в капитала на други търговски дружества:

- „Банско Резидънс” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Триадица”, бул. „Витоша” № 146А, ет. 4, ЕИК 206661416, в което г-н Ангелов притежава 25% от капитала;
- „Хоум Стандарт” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Средец”, ул. “Николай В. Гогол” № 21, ет. 1, ап. 1, ЕИК 206293462, в което г-н Ангелов притежава 50% от капитала;
- „Амирт” ООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Илинден”, ж.к. „Света Троица” бл. 297, ет. 9, ап. 33, ЕИК 204923948, в което г-н Ангелов притежава 33% от капитала;
- „Биоен – 2015 ООД, седалище и адрес на управление гр. Пещера, ул. „Георги Кьосеиванов” № 23, ЕИК 203380570, в което г-н Ангелов притежава 10% от капитала.

Г-н П. Ангелов не участва като неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции.

Срещу г-н П. Ангелов не са предприемани принудителни административни мерки или административни наказания.

Г-н П. Ангелов притежава пряко 500 059 акции от капитала на Емитента. Г-н П. Ангелов не притежава непряко участие в Емитента.

### **(2) Галина Василева Герганова – Заместник-председател на Съвета на директорите**

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” №5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12.

Г-жа Г. Герганова има висше юридическо образование, степен Магистър от СУ „Св. Климент Охридски” гр. София, където през 1976 г. е завършила специалност право. Г-жа Г. Герганова е член на СД на Емитента от 2012 г.

Участия на г-жа Г. Герганова в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи:

- „Бул Ойл Трейд” ЕООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Лозенец”, ул. Богатица” № 34, ет. 2, ап. 3, ЕИК 201852556 - управител.

Участия на г-жа Г. Герганова в капитала на други търговски дружества:

- „Бул Ойл Трейд” ЕООД, седалище и адрес на управление гр. София, район “Лозенец”, ул. Богатица” № 34, ет. 2, ап. 3, ЕИК 201852556, в което г-жа Герганова е едноличен собственик на капитала.

Г-жа Г. Герганова не участва като неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции.

Срещу г-жа Г. Герганова не са предприемани принудителни административни мерки или административни наказания.

Г-жа Г. Герганова притежава пряко 7 450 акции от капитала на Емитента. Г-жа Г. Герганова не притежава непряко участие в Емитента.

### **(3) Миглена Янакиева Зибилянова – член на Съвета на директорите**

Бизнес адрес: гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” №5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12.

Г-жа М. Зибилянова има висше юридическо образование, степен Магистър от ЮЗУ „Св. Неофит Рилски” гр. Благоевград, където през 2008 г. е завършила специалност: право. Г-жа М. Зибилянова е член на СД на Емитента от 2017 г.

Г-жа М. Зибилянова не участва в управлението на други дружества, като прокурист, управител или член на управителни, надзорни или административни органи.

Г-жа М. Зибилянова не участва като неограничено отговорен съдружник в командитни дружества с акции.

Срещу Г-жа М. Зибилянова не са предприемани принудителни административни мерки или административни наказания.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

Г-жа М. Зибилянова не притежава акции от капитала на Емитента и не притежава непряко участие в Емитента.

### **8.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи**

Членовете на СД нямат установени потенциални конфликти на интереси свързани със задълженията им към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

## **9. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ**

### **9.1. Информация дали Емитентът пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого, описание на естеството на този контрол и въведените мерки за предотвратяване на злоупотреба с подобен контрол**

Към датата на Регистрационния документ лицата, притежаващи пряко или непряко над 5% от акциите с право на глас от капитала на Емитента, са:

- ✓ „ДЖИ ЕМ“ ООД, ЕИК 203730857, което притежава пряко 372 500 броя акции или 14.90% от капитала на Емитента;
- ✓ „ЕМ ЕС ДЖИ – БГ“ ООД, ЕИК 130371368, което притежава пряко 321 122 броя акции или 12.85% от капитала на Емитента;
- ✓ Мартин Елтимиров Николов, който притежава пряко 1.91% от капитала на Емитента и непряко 19.84% от капитала на Емитента (чрез „ДЖИ ЕМ“ ООД, в което г-н Николов е съдружник с 90% от капитала и „ЕМ ЕС ДЖИ – БГ“ ООД, в което г-н Николов е съдружник с 50% от капитала);
- ✓ “ДЖИ ЕС КЕЙ ИНВЕСТ” ЕООД, ЕИК 201160102, което пряко притежава 245 000 броя акции или 9.80% от капитала на Емитента;
- ✓ Георги Славчев Касабов, който притежава непряко 9.80% от капитала на Емитента (чрез “ДЖИ ЕС КЕЙ ИНВЕСТ” ЕООД, в което г-н Касабов е едноличен собственик на капитала);
- ✓ УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД, ЕИК 130963811, действащо за сметка на ДФ "Елана Балансиран Евро Фонд" и ДФ "Елана Високодоходен Фонд", които притежават пряко съответно 151 960 броя акции или 6.08 % от капитала на Емитента и 116 073 броя акции или 4.64% от капитала на Емитента;
- ✓ Румен Георгиев, който притежава пряко 211 090 броя акции или 8.44 % от капитала на Емитента;
- ✓ Петър Ангелов, който притежава пряко 500 059 броя акции или 20% от капитала на Емитента.

Извън посоченото по-горе, на Емитента не е известно дали същият е пряко или косвено притежаван или контролиран.

#### **Мерки за ограничаване на контрола:**

*Според съществуващото законодателство*

Чл. 223 от ТЗ регламентира правото на акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи повече от 5 на сто от капитала да искат свикване на Общо събрание, както и да включат въпроси в дневния ред като ги обявят в Търговския регистър /чл.223а ТЗ/. Лицата, които притежават повече от 10 на сто от капитала, могат да предявяват иски пред окръжния съд по седалището на Дружеството за търсене на отговорност от членовете на СД за причинени на Дружеството вреди, както и да искат назначаване на контролор, който да провери финансовия отчет на Дружеството.

Чл. 230 от ТЗ въвежда изискване за квалифицирано мнозинство (2/3 от представения капитал) за вземане на решения за изменение и допълнение на Устава, прекратяване на Дружеството, увеличаване или намаляване на капитала.

*Според Устава на Дружеството:*

Чл. 20, ал. 1 от Устава е разпоредба, аналогична на чл. 223 от ТЗ и въвежда правото за свикване на ОС по искане на акционери, притежаващи поне 5 на сто от капитала в продължение на повече от три месеца. Съгласно чл. 21 от Устава акционери, които повече от 3 месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на Дружеството, могат след изпращане на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на ОСА.

Съгласно чл. 24, ал. 1 от Устава ОСА е законно, ако на него присъстват или са представени 75% плюс една от акциите с право на глас.

Съгласно чл. 25, ал. 1 от Устава решенията на ОСА се приемат с повече от 50% от представените на него акции с право на глас, с изключение на посочените в чл. 18, т. 1, 2, 3 и 4, а именно:

- ✓ изменение и допълнение на устава;
- ✓ увеличаване и намаляване на капитала;

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

- ✓ преобразуване и прекратяване; и
- ✓ избиране и освобождаване на членовете на СД, които се приемат с мнозинство от 3/4 от представените на събранието акции с право на глас и други решения, за които законът или Уставът на Емитента предвиждат друго по-голямо мнозинство.

Съгласно чл. 32, ал. 5 от Устава СД взема решение с единодушие, както следва:

1. прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие;
2. разпореждане с активи, чиято обща стойност през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет;
3. поемане на задължения или предоставяне на обезпечения към едно лице или към свързани лица, чийто размер през текущата година надхвърля половината от стойността на активите на дружеството съгласно последния заверен годишен финансов отчет.

### **9.2. Описание на всякакви договорености, известни на Емитента, действието на които може на някоя по-късна дата да породи промяна в контрола върху Емитента**

Към дата на настоящия Документ на Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола върху него.

## **10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

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

Като част от настоящия Регистрационен документ следва да се имат предвид съответните данни от одитираните финансови отчети на Емитента за 2021 г. и 2022 г., поясненията, годишните доклади за дейността и одиторските доклади към, изготвени в единен европейски формат (ESEF). Последната одитирана финансова информация, включваща сравнителна информация за предходната година, е представена във форма в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), която Емитентът ще прилага при следващите си публикувани годишни финансови отчети.

Дружеството е изготвило и публикувало финансов отчет към 30.09.2023 г., пояснения и междинен доклад за дейността към него и финансов отчет към 30.09.2022 г., пояснения и междинен доклад за дейността към него, които също са приложени към настоящия документ. Междинните отчети за 2022 г. и 2023 г. не са одитирани от независим одитор.

Годишните одитирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г. са изготвени в съответствие с МСФО, възприети от ЕС по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002 г. Годишните одитирани финансови отчети на Емитента към 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г. са одитирани в съответствие със ЗСч., Директива 2014/56/ЕС и Регламент (ЕС) № 537/2014 г. Информацията, съдържаща се в изготвените одиторски доклади към одитираните годишни финансови отчети, също следва да се има предвид като относима към Регистрационния документ. Същата е налична на адреса за кореспонденция и интернет страницата на Емитента.

За периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството не изготвя консолидирани отчети.

Датата на счетоводния баланс за последната година на одитираните финансови отчети е по-малко от 18 месеца от датата на Регистрационния документ.

Като емитент по смисъла на ЗППЦК Дружеството ще представя в КФН годишен финансов отчет, 6-месечен финансов отчет и уведомление за финансовото си състояние съгласно изискванията съответно на чл. 100н, чл. 100о и чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК и ще спазва задължението за периодично разкриване на информация до падежа на емисията.

Извън горепосочените финансови отчети, няма друга информация в този документ, която да е била одитирана от одиторите. Няма финансова информация в този Регистрационен документ, която да не е извлечена от финансовите отчети на Емитента – одитирани и/или междинни.

От датата на публикуване на Проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ всички горепосочени финансови отчети са налични на интернет страницата на Дружеството ([www.fdirectbg.com](http://www.fdirectbg.com)) и на място в работно време на адрес – гр. София, п.к. 1797, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12, тел. +359 2 81 000 73 и тел.: +359 2 81 000 28. Същите могат да бъдат намерени и на електронните адреси на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) и БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)).

### **10.2. Правни и арбитражни производства**

Към датата на този документ Емитентът няма висящи и не е осведомен за каквито и да е държавни, правни или арбитражни производства, или опасност за такива за периода на последните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

съществено влияние върху Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му. Емитентът няма информация, че ще бъдат образувани спрямо него държавни, правни или арбитражни производства, които да засегнат неговото финансово състояние или рентабилността му в близко бъдеще.

**10.3. Значителна промяна във финансовото състояние на Емитента и/или групата, настъпила след края на последния финансов период, за който са били публикувани финансови отчети**

От датата на последния междинен финансов отчет – 30.09.2023 г., до датата на настоящия Регистрационен документ няма значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

**11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

**11.1. Законови одитори**

Одитор на финансовите отчети на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. е Георги Стоянов Тренчев, регистриран одитор с диплома № 0647/2009, упражняващ дейност чрез „Ековис одит България“ ООД. Г-н Г. Тренчев е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). Бизнес адреси на регистрирания одитор са гр. София, ул. „Твърдишки проход“ № 23, ет. 3, офис 9 и гр. София, ул. „Гурко“ № 64, ет. 6, ап. 16.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани през разглеждания исторически период.

Ключовият одиторски въпрос, включен в одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г. е следният:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<b>Класификация, точност и оценка на вземания по финансов лизинг и вземания по предоставени кредити Оповестяванията на Дружеството относно Вземания по финансов лизинг и предоставени кредити се съдържат в пояснителни бележки 8 „Финансови активи по амортизируема стойност нетекущи“ и 13 „Текущи финансови активи по амортизирана стойност“</b>	
Вземанията на дружеството по финансов лизинг (с балансова стойност 5 906 хил.лв.) и по предоставени заеми (с балансова стойност 5 216 хил.лв) нетно от обезценка представляват приблизително 88 % от активите и включват основно вземания от корпоративни клиенти и физически лица. Стойността на финансовите активи в отчета за финансовото състояние следва да отразяват променените икономически условия особено в светлината на пандемията от COVID - 19 и военния конфликт между Русия и Украйна, които могат да повлияят входящите парични потоци и стойностите на предоставените обезпечения. Събираемостта на вземанията е ключов елемент от управлението на оборотния капитал на Дружеството. Прилагането на изискванията на МСФО 9 са от съществено значение за оценката на очакваната кредитна загуба и достоверно представяне на финансовите резултати.	В тази област нашите одиторски процедури включиха: Процедури за потвърждение на салдата и преглед на оповестяването им в годишния отчет Проверка на стойността на обезпеченията по избрани договори за финансов лизинг и предоставени заеми Проверка чрез преизчисление на дължими вноски и начислени лихви по избрани договори за финансов лизинг и заеми Проверка относно разумност на методологията за обезценка на вземанията, използваните икономически показатели и отразяването на очакваната кредитна загуба по определените групи или индивидуално
<b>Класификация, точност и оценка на задължения по заеми Оповестяванията на Дружеството относно Задължения по заеми се съдържат в пояснителни бележка 16 „Финансови пасиви по амортизирана стойност – нетекущи“ и бележка 17 „Финансови пасиви по амортизирана стойност – текущи“</b>	
Задълженията по облигационни и банкови заеми с обща балансова стойност 9 553 хил.лв представляват приблизително 75% от сумата на пасива на отчета за финансовото състояние. Изпълнението на условията по облигационните и банковите заеми е от съществена важност, за да не се допусне предсрочна изискуемост или обявяване в несъстоятелност на дружеството, особено при променените икономически условия заради пандемията от COVID - 19 и военния конфликт между Русия и Украйна.	В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха : Преглед на действащи договори, запознаване с условията по тях, правилната им класификация и представяне Процедури за потвърждение на салдата Проверка чрез преизчисление на начислени лихви по всички емисии Проверка на спазване сроковете и размера на вноските за плащане

**„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Част I от ПРОСПЕКТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

Ключовият одиторски въпрос, включен в одиторския доклад към годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. е следният:

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<b>Класификация, точност и оценка на вземания по финансов лизинг и вземания по предоставени кредити Оповестяванията на Дружеството относно Вземания по финансов лизинг и предоставени кредити се съдържат в пояснителни бележки 8 „Финансови активи по амортизируема стойност нетекущи“ и 13 „Текущи финансови активи по амортизирана стойност“</b>	
<p>Вземанията на дружеството по финансов лизинг (с балансова стойност 6 189 хил. лв.) и по предоставени заеми (с балансова стойност 4 951 хил. лв.) нетно от обезценка представляват приблизително 94 % от активите и включват основно вземания от корпоративни клиенти и физически лица. Стойността на финансовите активи в отчета за финансовото състояние следва да отразяват променените икономически условия особено в светлината на пандемията от COVID - 19 и военния конфликт между Русия и Украйна, които могат да повлияят входящите парични потоци и стойностите на предоставените обезпечения. Събираемостта на вземанията е ключов елемент от управлението на оборотния капитал на Дружеството. Прилагането на изискванията на МСФО 9 са от съществено значение за оценката на очакваната кредитна загуба и достоверно представяне на финансовите резултати.</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <p>Процедури за потвърждение на салдата и преглед на оповестяването им в годишния отчет</p> <p>Проверка на стойността на обезпеченията по избрани договори за финансов лизинг и предоставени заеми</p> <p>Проверка чрез преизчисление на дължими вноски и начислени лихви по избрани договори за финансов лизинг и заеми</p> <p>Проверка относно разумност на методологията за обезценка на вземанията, използваните икономически показатели и отразяването на очакваната кредитна загуба по определените групи или индивидуално.</p>
<b>Класификация, точност и оценка на задължения по заеми Оповестяванията на Дружеството относно Задължения по заеми се съдържат в пояснителни бележки 16 „Финансови пасиви по амортизирана стойност – нетекущи“ и бележка 17 „Финансови пасиви по амортизирана стойност – текущи“</b>	
<p>Задълженията по облигационни и банкови заеми с обща балансова стойност 8 279 хил.лв. представляват приблизително 94 % от сумата на пасива на отчета за финансовото състояние. Изпълнението на условията по облигационните и банковите заеми е от съществена важност, за да не се допусне предсрочна изискуемост или обявяване в несъстоятелност на дружеството, особено при променените икономически условия заради пандемията от COVID - 19 и военния конфликт между Русия и Украйна.</p>	<p>В тази област, нашите одиторски процедури, наред с други, включиха:</p> <p>Преглед на действащи договори, запознаване с условията по тях, правилната им класификация и представяне във финансовия отчет.</p> <p>Процедури за потвърждение на салдата Проверка чрез преизчисление на начислени лихви по всички емисии.</p> <p>Проверка на спазване сроковете и размера на вноските за плащане.</p> <p>Проверка за спазване на условията за предсрочна изискуемост на кредитите.</p>

**11.2. Акционерен капитал**

Към датата на изготвяне на настоящия Документ капиталът на Дружеството е в размер 2 500 000 лева, разпределен в 2 500 000 обикновени безналични акции с номинална стойност 1 лев, представляващи един клас акции.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Всички акции на Емитента са изцяло изплатени.

Акционерният капитал е бил записан и внесен съответно:

- 2 000 000 лева при учредяването на Дружеството и
- 500 000 лева при увеличение на капитала, извършено по решение на ОСА от 02.09.2019 г. и вписано в ТРРЮЛНЦ 24.09.2019 г.

## **„ФИНАНС ДИРЕКТ” АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

### **11.3. Учредителен договор и устав**

Актуалният Устав на Дружеството е обявен в ТРРЮЛНЦ на 24.09.2019 г. с вписване № 20190924134549. От учредяването на Дружеството Уставът е изменен и допълван 6 пъти.

Предметът на дейност на Дружеството е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; финансов лизинг.

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

### **12. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ**

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

### **13. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ**

От датата на публикуване на Проспекта до изтичането на валидността на Регистрационния документ ще бъдат предоставени за преглед в работното време на Дружеството на адрес – гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Сграда Б, ет. 12, тел.: +359 2 81 000 73 и тел: +359 2 81 000 28, както и на [www.fdirectbg.com](http://www.fdirectbg.com) следните документи.

1. Устав на Дружеството;
2. всички годишни, междинни финансови отчети и уведомления за финансовото състояние;
3. Проспект за допускане до търговия на Облигациите (след одобрението му от КФН).

На разположение на инвеститорите са всички декларации и документи, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ.

### **14. ИНФОРМАЦИЯ ЧРЕЗ ПРЕПРАТКИ**

В Регистрационния документ са налице следните препратки към други документи и/или информация, както следва:

- [Годишен финансов отчет към 31.12.2021 г. в ESEF формат;](#)
- [Годишен финансов отчет към 31.12.2022 г. в ESEF формат;](#)
- [Уведомление за финансовото състояние на Дружеството към 30.09.2022 г. и справки по образец към 30.09.2022 г.;](#)
- [Уведомление за финансовото състояние на Дружеството към 30.09.2023 г. и справки по образец към 30.09.2023 г.;](#)
- [Актуален Устав на Дружеството.](#)

**„ФИНАНС ДИРЕКТ“ АД**

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР  
Част I от Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар

Членовете на СД на Емитента декларират с подписите си, положени по-долу, че доколкото им е известно, информацията в Регистрационния документ съответства на фактите, няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл и представената в него информация е вярна и пълна.

Членовете на СД на Емитента декларират с подписите си, положени по-долу, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава VI от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

За „Финанс Директ“ АД



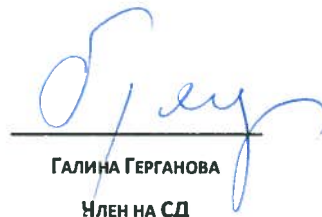
ПЕТЪР АНГЕЛОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР И ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СД



МИГЛЕНА ЗИБИЛЯНОВА

ЧЛЕН НА СД



ГАЛИНА ГЕРГАНОВА

ЧЛЕН НА СД