

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД

Регистрационен документ

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

ISIN код	BG2100022172
Размер на облигационния заем	10 000 000 (десет милиона) лева
Валута на облигационния заем	Лев (BGN)
Брой корпоративни облигации	10 000 (десет хиляди) броя
Дата на издаване	29 ноември 2017 г.
Вид на корпоративните облигации	обикновени, лихвоносни, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, необезпечени, неконвертируеми
Срочност	8 (осем) години
Изплащане на главницата	29.05.2021 г.; 29.11.2021 г.; 29.05.2022 г.; 29.11.2022 г.; 29.05.2023 г.; 29.11.2023 г.; 29.05.2024 г.; 29.11.2024 г.; 29.05.2025 г.; 29.11.2025 г.
Лихва	7 % на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месеца

Инвестиционен посредник по емисията
„ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА” АД
гр. София, бул. „Цариградско шосе” №87

Настоящият Регистрационен документ съдържа цялата информация за „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД (Част III от Проспекта за допускане до търговия), 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 “Българска фондова борса” АД (“БФБ”) на всички издадени от “БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД облигации от настоящата емисия.

Инвестирането в облигации е свързано с определени рискове. Емитентът настоятелно приканва инвеститорите да се запознаят с рисковите фактори, свързани с Емитента и неговата дейност, представени в настоящия Регистрационен документ, т.4 Рискови фактори, преди да вземат решение за инвестиране в Облигациите.

Членовете на Съвета на Директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Инвестиционният посредник по емисията отговаря солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на финансовите отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД отговарят солидарно с членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а одиторът на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от закона обстоятелства.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № от 2018 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ОБЛИГАЦИИТЕ.

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.

19 септември 2018 г.

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

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

ИНВЕСТИТОРИТЕ МОГАТ ДА ПОЛУЧАТ И ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ПРОСПЕКТА, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

⇒ ЕМИТЕНТА:

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ АД

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ АД

гр. София,
бул. “Тодор Александров” № 73
Тел. +359 88 4055 972, от 9.00 – 17.00 ч.
E-mail: bfinvestment2015@gmail.com

⇒ УПЪЛНОМОЩЕН ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

ЦЕНТРАЛНА КООПЕРАТИВНА БАНКА АД

„Централна кооперативна банка” АД
Гр. София, Бул. Цариградско шосе” 87
Дирекция Инвестиционно банкиране
Тел. (+359 2) 92 34 720, от 9.00 – 17.00
Факс: (+359 2) 980 43 86

Инвеститорите могат да се запознаят с Проспекта и на “Българска фондова борса” АД, след приемането на облигациите на Дружеството за борсова търговия.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Виж частта “Рискови фактори” (глава 4) от Регистрационния документ и частта “Рискови фактори” (глава 2) от документа за предлаганите ценни книжа, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството и предлаганите облигации рискове. Всички рискове са описани подробно в настоящия Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

СЪДЪРЖАНИЕ

СЪДЪРЖАНИЕ	3
1.Отговорни лица	5
2.Законово определени одитори	6
2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)	6
2.2.Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация	7
3.Избрана финансова информация	7
4.Рискови фактори	8
4.1.Систематични рискове	8
4.2.Несистематични рискове.....	14
5.Информация за емитента	26
5.1.История и развитие на емитента.....	26
5.2.Инвестиции	28
6.Преглед на стопанската дейност	29
6.1.Основни дейности.....	29
6.2.Главни пазари.....	33
6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция	35
7.Организационна структура	35
7.1.Икономическа група	35
7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата	37
8.Информация за тенденциите	37
8.1.Информация за значителна неблагоприятна промяна в перспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.....	37
8.2.Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху перспектите на емитента най-малко за текущата финансова година.....	37
9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите	37
10.Административни, Управителни и Надзорни органи	38
10.1.Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента	38
10.2.Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи.....	39
11.Практика на ръководните органи	39
11.1.Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият	39
11.2.Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим	39
12.Мажоритарни акционери	39
12.1.Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол	39
12.2.Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента	41

13. Финансова информация, относяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби	41
13.1. Историческа финансова информация	41
13.2. Финансови отчети	47
13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация	47
13.4. Откога е последната финансова информация	47
13.5. Междинна и друга финансова информация	47
13.6. Правни и арбитражни производства	47
13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента	47
14. Допълнителна информация	48
14.1. Акционерен капитал	48
14.2. Учредителен договор и устав	48
15. Съществени договори	49
16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес	49
17. Показвани документи	50

Най-често използвани съкращения:

“Емитентът” или “Дружеството” – “БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД
“БФБ” или “Борсата” – “Българска фондова борса” АД
“ЗППЦК” – “Закон за публичното предлагане на ценни книжа”
“КФН” или “Комисията” – Комисията за финансов надзор
“ЗПФИ” – Закон за пазарите на финансови инструменти
“ОСА” – Общо събрание на акционерите
ИП – Инвестиционен посредник
“ЦД” – “Централен Депозитар” АД
СД – Съвет на директорите

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

1.Отговорни лица

Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник поемат отговорност за съдържанието на Регистрационния документ на Проспекта, като последният е приет с решение на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД. С подписа си на последната страница от Документа, представляващите „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД – Николай Лазаров и Валентин Ружев, съответно Изпълнителните директори на „Централна кооперативна банка” АД - Сава Стойнов и Георги Костов, в качеството и на упълномощен Инвестиционен посредник и Агент по листването, декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл и коректно представя съществените аспекти от икономическото, финансовото и правно състояние на Дружеството, както и правата по Облигациите.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Проспекта*) следните лица:

I. Членове на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД:

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

II. Съставил годишните консолидирани финансови отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД за 2016 г. и 2017 г.:

- **„Приват Консулт” ЕООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. ”Акад. Иван Евстатиев Гешов” № 104, представлявано от управителя Атанаска Ивова Филипова-Сланчева, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговаря солидарно с предходните лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2016 г. и 2017 г. Съставителя на финансовите отчети декларира, че е положил всички разумни грижи да се увери, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговаря, доколкото му е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

III. Одитори, проверили и заверили годишните консолидирани финансови отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД за 2016 г. и 2017 г.:

- **Одиторско дружество „ИсаОдит” ООД**, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. ”Княз Дондуков Корсаков” № 22, с отговорен одитор Евгени Атанасов, проверил и заверил годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г.
- **Евгени Веселинов Атанасов**, проверил и заверил годишният консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г.

Регистрираните одитори отговарят солидарно за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети. Одиторите декларират, че са положили всички разумни грижи да се уверят, че информацията, съдържаща се в регистрационния документ за която отговарят, доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

IV. Представяващите упълномощения инвестиционен посредник „Централна кооперативна банка” АД:

- **Сава Маринов Стойнов** – Изпълнителен директор;
- **Георги Косев Костов** – Изпълнителен директор

Представяващите упълномощения инвестиционен посредник отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта.

ДЕКЛАРИРАТ, че:

доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация е вярна и пълна.

2.Законово определени одитори

2.1. Имената и адресите на одиторите на емитента за периода, обхванат от историческата финансова информация (заедно с тяхното членство в професионален орган)

„ИсаОдит” ООД, с управител регистрирания одитор Изабела Василева Джалъзова е заверил годишният финансов отчет за 2016 г. „ИсаОдит” ООД, ЕИК 121846175, е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Княз Дондуков-Корсаков” № 22, вх. Б, ет. 3, ап. 10. Дружеството членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС). “ИсаОдит” ООД има рег.№130 от 2007 г. в публичния регистър на одиторски дружества, воден от ИДЕС.

Регистрирания одитор Евгени Веселинов Атанасов е регистрирания одитор отговорен за одита на годишният финансов отчет за 2016 г. Евгени Атанасов е с адрес за кореспонденция: гр. София, бул. “Г.С.Раковски” № 42 и притежава диплома №0701 от 2011 г. на ИДЕС. Евгени Атанасов е член на Четвърта Софийска регионална организация на ИДЕС.

Евгени Веселинов Атанасов е заверил годишният финансов отчет за 2017 г., чрез “АБВ Одит Консулт” ЕООД. Евгени Атанасов е с адрес: гр. София, бул. “Витоша” № 1А, ет. 4. Регистрираният одитор членува в следните професионални органи: Институт на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС) и притежава диплома №0701 от 2011 г. на ИДЕС. Евгени Атанасов е член на Четвърта Софийска регионална организация на ИДЕС.

2.2. Информация дали одиторите на емитента са подали оставка, отстранени или не са били преназначени по време на периода, обхванат от историческата финансова информация

През посочения период одиторите не са подавали оставка, нито са били отстранявани. Регистрираният одитор Евгени Атанасов е отговорен за одита на годишният финансов отчет за 2016 г., като с решение на ОСА от 29.06.2017 г. той на практика е преназначен и е заверил годишният финансов отчет за 2017 г.

3. Избрана финансова информация

Представената финансова информация включва данни от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2016 г. (взети са предвид рекласификациите в заверения консолидиран финансов отчет за 2017г.) и 31.12.2017 г.

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2016	31.12.2017
<i>Данни от консолидираните отчети за печалбата или загубата</i>		
Общо приходи от дейността	34 464	21 752
Общо оперативни разходи	12 692	20 778
Оперативна печалба/(загуба)	21 772	974
Печалба/(Загуба) преди данъци	22 563	1 540
Разход за данъци	419	464
Нетна печалба/(загуба) за годината	22 144	1 076
Доход на акция (лв.)	566.27	27.53
Дивидент на акция (лв.)	-	-

Показатели (в хил. лв.)	31.12.2016	31.12.2017
<i>Данни от консолидираните отчети за финансовото състояние</i>		
Нетекущи активи, в т. ч.	43 766	89 182
<i>Инвестиционни имоти</i>	8 160	3 306
<i>Имоти, съоръжения, машини и оборудване</i>	6 082	50 067
<i>Финансови активи</i>	27 582	32 451
Текущи активи, в т. ч.	121 632	101 290
<i>Финансови активи</i>	98 582	81 004
Общо активи	165 398	190 472
Нетекущи пасиви, в т. ч.	74 162	83 193
<i>Финансови пасиви</i>	74 162	82 983
Текущи пасиви, в т. ч.	68 564	83 531
<i>Финансови пасиви</i>	48 579	66 471
Общо пасиви (привлечени средства)	142 726	166 724
Собствен капитал, в т. ч.	22 672	23 748
<i>Акционерен капитал</i>	74	74
Брой акции (хил. броя)	37	37

4.Рискови фактори

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

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

Рисковете могат да бъдат разделени по различни критерии в зависимост от техния характер, проявление, особености на Дружеството, промени в неговия капитал и възможността рискът да бъде елиминиран или не. Практическо приложение в конкретния случай намира разделянето на рисковете в зависимост от възможността или невъзможността риска да бъде преодолян, респективно елиминиран. Този критерий разделя рисковете на систематични и несистематични:

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

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

4.1.Систематични рискове

Макроикономически риск

Това е рискът от макроикономически сътресения, които могат да се отразят на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект световната икономика се намира в състояние на подем, след няколко години на възстановяване от икономическата и финансова криза. Тя започна от пазара за рискови кредити в САЩ през 2007 г., преминава през криза с публичните дългове на редица (предимно европейски) държави през 2011 г. като породила значителни сътресения и несигурност в глобалната финансова и икономическа система и достигна до етап, в който отделните държави

посредством техните правителства и централни банки търсят успешна формула за стимулиране на дългосрочен икономически растеж.

Избрани показатели	Изт.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	БНБ	1.42	1.61	1.79	1.86	1.63
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	НСИ	82 166	83 634	88 571	94 130	98 631
БВП на глава от населението (лв.)	НСИ	11 310	11 577	12 339	13 206	13 939
БВП (годишен реален темп на изменение, %)	НСИ	0.90%	1.30%	3.60%	3.90%	3.60%
ОЛП (номинален ОЛП на годишна база, %)	БНБ	0.02%	0.03%	0.01%	0.00%	0.00%
ИПЦ (изменение спрямо предходния период, %)	НСИ	-1.60%	-0.90%	-0.40%	0.10%	2.80%
ИПЦ (средно годишно изменение, %)	НСИ	0.90%	-1.40%	-0.10%	-0.80%	2.10%
Коефициент за безработица (за лицата над 15 г., %)	НСИ	12.90%	11.40%	9.10%	7.60%	6.20%
Средна месечна работна заплата (лв.)	НСИ	775	822	878	948	1 060
Търговско салдо (млн. евро)	БНБ	-2 932.7	-2 776.6	-2 622.4	-984.4	-2 074.2
Търговско салдо (% от БВП)	БНБ	-7.00%	-6.50%	-5.80%	-2.00%	-4.10%
Текуща сметка (млн. евро)	БНБ	535.6	35.1	-16.9	1 091.1	2 268.9
Текуща сметка (% от БВП)	БНБ	1.30%	0.10%	-0.00%	2.30%	4.50%
Паричен агрегат М1 (тесни пари, млн. лв.)	БНБ	27 039.2	31 111	35 970	40 834.6	47 734.5
Паричен агрегат М1 (% от БВП)	БНБ	32.9	37.2	40.6	43.4	48.4
Брутен външен дълг (млн. евро)	БНБ	36 935.6	39 338.4	33 493.4	34 219.5	33 308.8
Брутен външен дълг (% от БВП)	БНБ	87.90%	92.00%	74.00%	71.10%	66.10%
Държавен дълг (млн. евро)	Eurostat	7 147	11 531.8	11 771.8	13 969.3	12 815.1
Държавен дълг (% от БВП)	Eurostat	17.00%	27.00%	26.00%	29.00%	25.40%
Приходи и помощи (консолидирана фискална програма, млн. лв.)	МФ	28 977.3	29 409.1	32 199.5	33 959.4	35 315.2
Приходи и помощи (% от БВП)	МФ и собств. изчисл.	35.30%	35.20%	36.40%	36.10%	35.80%
Бюджетен дефицит (% от БВП)	Eurostat	-0.40%	-5.50%	-1.60%	0.20%	0.90%

България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия. В този смисъл разразилата се от средата на 2008 година световна икономическа криза се отрази негативно на стопанската конюнктура в страната, най-вече по линия на намаляване на износа

и спад в притока на чужди капитали, което рефлектира върху инвестиционната активност, нивото на безработица, доходите и вътрешното потребление. Това доведе до отрицателен реален икономически растеж. Отрицателният ръст на БВП от -3,5% през първото тримесечие на 2009 г., -4,9% през второто тримесечие и -5,4% за третото тримесечие доведе до рецесия през 2009 г. Българската икономика беше засегната от световната финансова криза с известно закъснение, основно по линия на свиващото се външно потребление и рязко намалелите финансови потоци към страната, включително и ПЧИ. Тези фактори, наред със свиването и на вътрешното потребление, доведоха до 3.6% отрицателен реален темп на изменение на БВП през 2009 г. През 2010 г. и 2011 г. по данни на НСИ бе отбелязан съответно 1.3% и 1.9% положителен реален годишен темп на изменение на БВП. През следващите години, темпа на нарастване на БВП остана положителна величина, но с известни колебания (например през 2012 г. е близо 0%). Постепенно от втората половина на 2014 г. икономиката на страната навлезе в подем. През 2015 г., темпа на нарастване на БВП възлиза на 3.6%, а по предварителни данни през 2016 г. е още по-висок, 3.9% (рекорден резултат от настъпването на глобалната криза). През 2017 г. по предварителни данни, ръста на БВП отново е солиден и възлиза на 3.6%. Ръста на БВП след 2009 г., не доведе веднага до намаление на безработните. Те продължиха да се увеличават, като за 2013 г., по данни на НСИ, коефициента на безработица нарасна до 12.9%. Този тренд започна да се обръща отчетливо едва през 2014 г. (11.4%). В края на 2015 г. и 2016 г., то продължи да спада, като възлиза на 9.1% и 7.6% съответно. През 2017 г. коефициента е още по-добър, като възлиза на 6.2%.

Същевременно през последните години, по данни на НСИ, се отбелязва постоянен ръст на средната месечна работна заплата. Така през 2010 г. тя е възлизила на 648 лв., през 2011 г. 686 лв., през 2012 г. 731 лв., през 2013 г. 775 лв., през 2014 г. 822 лв., през 2015 г. 878 лв., през 2016 г. 948, а през 2017 г. е отбелязано ново нарастване до 1 060 лв.

По данни на НСИ, средногодишната инфлация (средногодишното изменение на ИПЦ) за 2012 г. и 2013 г. е 3% и 0.9% съответно. През 2014 г. спада на инфлацията в страната премина в дефлация от 1.4%. През 2015 г. и 2016 г. в страната бе отчетена по-ниска, но все пак отново дефлация от 0.1% и 0.8% респективно. Очертания тренд на спад на инфлацията от 2012 г. насам се дължи отчасти на намалението на международните цени на горивата (особено през 2014 г. и 2015 г.). През 2017 г. все по-рядко се отчитат месеци с намаление на цените, като през всяко едно тримесечие на годината е отчетена инфлация, което доведе до инфлация средно през годината в размер на 2.1%.

През 2016 г. страната отчита излишък по текущата сметка от 1 091,1 млн. евро (2.3% от БВП), докато през 2017 г. постигнатия излишък е удвоен и възлиза на 2 268,9 млн. евро (4.5% от БВП). Увеличението на излишъка се дължи основно на значителния спад на отрицателното салдо при първичния доход, докато салдото на услугите остава силно положително, но само с лека промяна в посока увеличение, в сравнение с предходната година и въпреки влошаването на търговското салдо. За януари – декември 2016 г. търговското салдо е отрицателно в размер на 984,4 млн. евро (2% от БВП), докато през 2017 г. отрицателното салдо също се удвоява до 2 074,2 млн. евро (4.1% от БВП). Салдото по капиталовата и финансовата сметка от положително в размер на 5 134,8 млн. евро през 2016 г. (10.7% от БВП), намалява до положително в размер на 2 747,4 млн. евро през 2017 г. (5.4% от БВП), за сметка най-вече на резервните активи на БНБ.

Държавния дълг в края на 2017 г. възлиза на 12 815,1 млн. евро (25.4% от БВП), при 13 969,3 млн. евро (29% от БВП). Държавния дълг в края на април 2018 г., по данни на МФ, възлиза на 12 124,9 млн. евро (22.7% от прогнозния БВП).

След няколко години на дефицитни бюджети, през 2016 г. страната отчита бюджетен излишък от 0.2% от БВП (данни на Eurostat). През 2017 г. дори е постигнат още по-висок бюджетен излишък в размер на 0.9% от БВП. Бюджетното салдо по консолидираната фискална програма към април 2018 г. е положително в размер на 1 319,1 млн. лв. (1.3 % от прогнозния БВП) и се формира от излишък по националния бюджет в размер на 1 528,6 млн. лв. и дефицит по европейските средства в размер на 209,5 млн. лева. Размерът на фискалния резерв към края на април 2018 г. е 10,7 млрд. лв., в т.ч. 9,9 млрд. лв. депозити на фискалния резерв в БНБ и банки и 0,8 млрд. лв. вземания от фондовете на Европейския съюз за сертифицирани разходи, аванси и други.

Последната прогноза на Европейската комисия (пролетна) за 2018 и 2019 г. са за ръст от 3.8% и 3.7% респективно, подкрепен от съживяване на потреблението (най-вече частното) и инвестициите в основен капитал (основен принос за растежа ще има планираното повишение на публичните капиталови разходи, което е свързано с ускореното усвояване на средства от фондовете на ЕС), повлияни от подобряване на бизнес климата в страната и повишаване на кредитната активност.

В същото време рисковете за икономиката стават все повече, с все по-голям отрицателен потенциал, на като цяло сходни като през 2017 г. - свързани с външната среда (следва изрично да се отбележи риска за глобалната търговия вследствие политиката на протекционизъм на президента Тръмп), динамиката при международните цени на природните суровини и неблагоприятните демографски тенденции в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната. Инфлацията намалява реалните доходи и се отразява в намаление на вътрешното потребление, както и в обезценка на активите, деноминирани в лева. Инфлационният риск се свързва и с вероятността съществуващата в страната инфлация да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите в стопанския сектор. Това означава, че при равнище на инфлация през годината, надвишаващо номиналната норма на годишната възвръщаемост, реалната норма на възвръщаемост на инвестиция, деноминирана в националната валута през годината ще бъде отрицателна. Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но други външни и вътрешни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини, цената на трудовите ресурси и др.) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. За периода 2013-2016 г. се наблюдава спад на индекса на потребителските цени, обусловен от понижаване в цените на суровините на световния пазар. Очакванията за постепенно връщане към умерен темп на инфлация се обуславят от допусканията за по-високи международни цени на основните суровини, което ще се пренесе в цените на редица стоки и услуги и прогнозирано нарастване на вътрешното търсене. През 2017 г. тези очаквания за ръст се оправдават, като ИПЦ се увеличава с 2.1% средногодишно.

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Индекс на потребителските цени на годишна база	0.9 %	- 1.4 %	- 0.1 %	- 0.8 %	2.1 %

Риск, свързан с безработицата

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

	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.
Коефициент за безработица (годишна база за лицата над 15 г., %)	12.9%	11.4%	9.1%	7.6%	6.2%

Източник: Национален статистически институт

Преструктурирането на държавните предприятия и значителното свиване на предприятията от публичния сектор доведе до високи нива на безработица непосредствено след кризата от 1996 – 1997 г. След като достигна 17.9% в края на 2001 г., нивото на безработица пое в низходяща посока, достигайки 5.6% в края на 2008 г. (по данни на НСИ). След това, под влияние на разразилата се глобална икономическа криза, нивото на безработица отново започна да се покачва, достигайки 12.9% в края на 2013 г. За съжаление стартиралото през втората половина на 2010 г., макар и минимално, оживление в икономиката не спря, както се вижда от данните, ръста на безработните. Едва от втората половина на 2014 г. започна тенденция на намаление на коефициента на безработица. Така в края на 2014 г. той възлезе на 11,4%, в края на 2015 г. бе 9.1%, а в края на 2016 г. достигна 7.6%. През 2017 г. има ново подобряване, като коефициента в края на ноември намалява до 6.2%. При условие, че поради различни обстоятелства, безработицата отново започне да расте, това би се отразило негативно на търсенето на предлаганите от Групата стоки и услуги, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Политически риск

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

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

Политическият климат в България през последното десетилетие е стабилен и не предполага рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Пътят и основните приоритети на бъдещата

икономическа политика са последователни и зависят до голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС и бъдещото присъединяване към Евророната, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на предприемачеството.

В конкретния момент България е в ситуация на проведени пред година поредни предсрочни парламентарни избори и формирано правителство с, известен, проевропейски профил, от ГЕРБ и Обединени патриоти. Засега правителството разчита на стабилна парламентарна подкрепа, а председателството на Съвета на Европейския съюз през първата половина на 2018 г. също допринася за това. Относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Валутен риск

Валутният риск се свързва с възможността приходите на стопанските предприятия в страната да бъдат повлияни от промените на валутния курс на лева спрямо други валути. Колебанията на валутните курсове променят (подобряват или влошават) реализирания обем на планираните парични потоци, деноминирани в местна валута, което води до изменения в реализирания финансов резултат. В страна със силно отворена икономика като България, нестабилността на местната валута е в състояние да инициира сравнително лесно обща икономическа нестабилност и обратно – стабилността на местната валута да се превърне в основа на общоикономическата стабилност. Фиксирането на курса на лева към германската марка (а към настоящия момент към единната европейска валута - евро) при въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 юли 1997 г. доведе до ограничаване на колебанията в курса на националната валута спрямо наложилите се като основни чуждестранни валути. Българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв. Въпреки това изменения на валутните курсове на основни чуждестранни валути могат да имат неблагоприятно косвено влияние върху доходността на Дружеството. Това влияние се изразява в покачване на цените на различни материали, стоки и ресурси, които първоначално се предлагат в различна от еврото валута. Засега би могло да се счита, че валутният риск за инвестиции в български лева остава по-висок в сравнение с този при инвестиции в еврозоната, доколкото стабилността на системата на фиксиран валутен курс е зависима от равнището на валутните резерви на централната банка и от платежния баланс на страната.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. В периода от 1997 г. до 2008 г., в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса посредством увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др. Така от началото на 2013 г. напр. е в сила облагане на лихвените

доходи на физическите лица. Подобни стъпки могат да имат неблагоприятно въздействие върху финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството по линия на спад в потреблението на гражданите.

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

Кредитен риск за държавата

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

Кредитният рейтинг на България (източник: МФ) е ВВВ- дългосрочен по скалата на Standard & Poor's. За последно, на 01.12.2017 г. рейтинга бе повишен от ВВ+ на ВВВ-, а на 01.06.2018 г. бе подобрена и перспективата от стабилна на положителна. Рейтинговата агенция Moody's последно повиши на 22.07.2011г. кредитният рейтинг на Република България от Ваа3 на Ваа2 за дългосрочните държавни ценни книжа, като перспективата е стабилна (през май 2017 г. рейтинга бе потвърден от агенцията). Според скалата на Fitch, кредитния рейтинг на България за чуждестранна валута е ВВВ със стабилна перспектива (за последно рейтинга бе повишен през декември 2017 г. с една степен, а през юни 2018 г. бе потвърден).

Предприемането на последователна и дългосрочна икономическа политика в България би било основателна причина за потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната, което от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху възможностите му за външно финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България, в следствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние върху цената на финансиране, която Дружеството може да получи при необходимост, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Групата пазари, могат да окажат негативно влияние върху темповете на потреблението, което да засегне реализацията на стоките и услугите на Групата. Настъпването на подобни събития могат да доведат до затруднения в процеса на продажба на своите стоки и предоставяне на своите услуги или изобщо до невъзможност в определен период от време Групата да продава стоки и предоставя услуги. Това пряко би застрашило пазарните позиции, резултатите от дейността и финансовото състояние на Групата.

4.2. Несистематични рискове

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ е дружество с холдингов профил и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на

дъщерните дружества може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото му състояние

Тъй като Емитента развива главно дейността си чрез дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа на Групата собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите (след като изплати дължимите лихви на облигационерите), ако бъде взето решение за това от Общото събрание на Емитента, ще зависи от редица фактори, свързани с дъщерните му дружества, включително размера на печалбите и паричните им потоци.

БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ осъществява инвестиции в различни икономически отрасли и е обект на множество рискове, специфични за тези отрасли

Въпреки че дейността на Групата е диверсифицирана по сектори, неблагоприятно развитие в един или повече от ключовите икономически сектори, в които оперират дружествата от Групата, би могло да има неблагоприятен ефект върху дейността на Групата, оперативните ѝ резултати и финансово състояние.

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

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

Групата не може да избере неподходяща пазарна стратегия

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

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

Бизнесите на Групата изискват известни капиталови и инвестиционни разходи. Групата на БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ очаква част от тези разходи да бъдат финансирани от собствени средства на Групата. При неблагоприятна икономическа конюнктура и настъпване на други неблагоприятни събития може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници. Няма сигурност дали външно финансиране ще може да бъде привлечено при приемливи

условия. Може да се наложи Групата да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Групата.

Финансовите резултати на Групата зависят от цените на редица финансови инструменти

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

Успехът на Групата зависи от нейния т.нар. “ключов” персонал. Ако Групата не успее да привлече и задържи опитни и квалифицирани кадри, нейният бизнес може да пострада

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

Застрахователното покритие на дейността и активите на Групата може да се окаже недостатъчно

Стремежът на Дружеството е да поддържа адекватна и икономически ефективна защита на активите и дейностите си. Няма сигурност обаче, че застрахователното покритие ще е достатъчно, за да покрие в задоволителна степен евентуалните загуби при настъпване на застрахователни събития, например производствени аварии, прекъсване на дейността, екологични проблеми или природни бедствия.

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

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

Риск от промяна в контрола на Дружеството

Към датата на Проспекта Дружеството има акционер който притежава повече от половината от капитала и го контролира – „Некст Дженерейшън Консулт” АД. В бъдеще, в акционерната структура

на Дружеството могат да се включат и други акционери, включително да бъде променен контрола върху Дружеството. При евентуално такова събитие, няма гаранция, че новия контролиращ акционер няма да промени стратегията за развитие на Дружеството. Това от своя страна може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Групата, финансовото ѝ състояние или резултатите от дейността (включително способността да погасява своите задължения).

Риск от загуба на контрол върху дъщерни дружества

Доколкото дъщерните дружества реализират значителна част от консолидираните приходи, то евентуална загуба на контрол върху някое от тях би имало негативни последици за оперативните резултати на Групата. Също така всякакво намаляване на дяловото участие в дъщерните дружества, без еквивалентно на справедливата стойност на дяловете възмездно парично (или под формата на други доходноосни активи) обезщетение, би засегнало изключително неблагоприятно както оперативните резултати, така и финансовото състояние на Групата (в най-голяма степен това се отнася за дружествата Финанс Инфо Асисанс ЕООД, Лизинг Финанс ЕАД, М Рент ЕАД, Сарк Груп ЕООД, реализиращи съществен дял от консолидираните приходи). От една страна Емитента притежава 100% от капитала на всички дружества в Групата (с изключение на Финанс Секюрити Груп АД), но от друга страна има тежести върху част от притежаваните дялове (например залог на търговското предприятие на Сарк Груп), което при определени обстоятелства може да доведе до загуба на контрол върху тях.

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

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

Финансови рискове

В хода на обичайната си стопанска дейност Групата е изложена на различни финансови рискове, най-важните от които са: риск на лихвено-обвързани парични потоци, пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари и постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружествата от Групата.

Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на услугите на дружествата и на привлечения заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от групата инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Управлението на риска в Групата се осъществява текущо от оперативното ръководство на дружеството-майка, съгласно политиката определена от Съвета на директорите.

Съветът на директорите на дружеството-майка е приел основните принципи на общото управление на финансовия риск и за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването на деривативни и недеривативни (основно) инструменти.

Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи на разположение за продажба:	8 130	18 670
Кредити и вземания, в това число:	107 079	111 800
Текущи търговски и други вземания	1 754	4 306
Вземания по договори за цесия и предоставени заеми, в това число:	105 325	106 067
<i>Нетекущи</i>	32 451	27 582
<i>Текущи</i>	72 874	78 485
Депозити	-	1 427
Парични средства	4 627	6 800
Общо финансови активи	119 836	137 270
Финансови пасиви	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи финансови пасиви, отчитани по амортизируема с-ст:	14 971	13 569
Текущи търговски и други задължения	6 276	18 047
Задължения по договори за цесия и други финансови пасиви, в това ч.:	41 063	60 362
<i>Нетекущи</i>	29 886	38 415
<i>Текущи</i>	11 177	21 947
Задължения по кредити и заеми, в това число:	92 115	48 544
<i>Нетекущи</i>	36 976	22 156
<i>Текущи</i>	55 139	26 388
Задължения по финансов лизинг, в това число:	1 305	266

Нетекущи	1 150	22
Текущи	155	244
Общо финансови активи	155 730	140 788

Не е представена допълнителна информация за справедливите стойности, тъй като Групата не отчита финансови активи и пасиви по справедлива стойност и балансовата стойност на финансовите активи и пасиви към 31 декември 2017 и 31 декември 2016 година е разумно приближение на справедливата им стойност.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложена групата при осъществяване на търговските си операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Кредитен риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружество от Групата. Дружествата са изложени съществено на този риск тъй като основните активи на Групата произтичат от закупени чрез договори за цесия вземания в дъщерното дружество „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД, които са в просрочие спрямо условията, при които са били договорени и по договорите за финансов и оперативен лизинг в „Лизинг финанс“ ЕАД и „М Рент“ ЕАД.

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

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

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

Финансови активи – балансови стойности	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Търговски вземания и финансови активи	115 209	130 470
Парични средства	4 627	6 800

Балансова стойност

119 836

137 270

Ликвидния риск

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

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

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

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

Дългосрочното управление на ликвидния риск се извършва чрез:

- Първостепенно погасяване на по-утежняващите лихвоносни задължения;
- Предсрочно погасяване на главници на по-утежняващите лихвоносни задължения, като за тази цел се подписват договорите с възможност за първоначално погасяване на главница;
- Предоговаряне на лихвените условия, в отговор на промените на пазарните лихвени условия;
- Други мерки способстващи за поддържане на правилни съотношения между капитал/привлечени средства/задължения/активи – краткосрочни и дългосрочни такива.

Ликвиден риск - текуща година

Към 31.12.2017 година

Преносна Договоре

Договорени парични потоци, в т.ч.

	(балансов а) стойност	ни парични потоци	до 1 година	над 1 година до 3 години	над 3 годин и до 5 годин и	над 5 години	Общо
Финансови активи	119 836	123 145	88 791	2 612	26 797	4 945	123 145
Вземания по предоставени търговски заеми от трети лица	72 047	75 004	59 017	2 612	12 916	459	75 004
Вземания по предоставени търговски заеми от свързани лица	7 259	7 611	7 611	-	-	-	7 611
Други финансови активи	23 214	23 214	10 907	-	7 821	4 486	23 214
Други финансови активи от свързани лица	10 935	10 935	4 875	-	6 060	-	10 935
Търговски и други вземания от трети лица	1 754	1 754	1 754	-	-	-	1 754
Парични средства и парични еквиваленти	4 627	4 627	4 627	-	-	-	4 627
Финансови пасиви	155 730	168 630	75 131	52 220	24 774	16 505	168 630
Задължения по заеми от финансови институции	116 453	123 147	49 423	48 338	17 338	8 048	123 147
Задължения по заеми към трети лица	25 823	31 909	14 253	1 762	7 436	8 457	31 909
Задължения по заеми към свързани лица	4 330	4 450	2 330	2 120	-	-	4 450
Други финансови пасиви	2 848	2 848	2 848	-	-	-	2 848
Търговски и други задължения към трети лица	6 276	6 276	6 276	-	-	-	6 276
Общо нетна ликвидна стойност	(35 894)	(45 485)	13 660	(49 608)	2 023	(11 560)	(45 485)

Валутен риск

Дружествата от Групата към датата на съставяне на настоящият консолидиран финансов отчет не осъществяват сделки в чуждестранна валута, различна от евро, поради което не са изложени на риск, свързан с възможните промени на валутни курсове. Такъв риск би настъпил при условие, че отпадне фиксираният курс на българският лев към единната европейска валута.

Лихвен риск

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

Лихвен риск - текуща година

	С фиксирана лихва	С плаваща лихва	Без лихвени	Общо
Нетекущи активи	8 392	5 692	18 367	32 451
Нетекущи финансови активи	8 392	5 692	12 307	26 391
Нетекущи финансови активи от свързани лица	-	-	6 060	6 060
Нетекущи пасиви	26 971	26 126	29 886	82 983
Нетекущи финансови пасиви	24 971	26 126	29 886	80 983
Нетекущи финансови пасиви от свързани лица	2 000	-	-	2 000
Нетекущ риск	(18 579)	(20 434)	(11 519)	(50 532)
Текущи активи	7 914	2 449	77 022	87 385
Текущи финансови активи	704	2 449	65 717	68 870
Текущи финансови активи от свързани лица	7 210	-	4 924	12 134
Текущи търговски и други вземания	-	-	1 754	1 754
Парични средства и парични еквиваленти	-	-	4 627	4 627
Текущи пасиви	34 646	20 502	17 599	72 747
Текущи финансови пасиви	32 316	20 502	11 323	64 141
Текущи финансови пасиви от свързани лица	2 330	-	-	2 330
Текущи търговски и други задължения	-	-	6 276	6 276
Текущ риск	(26 732)	(18 053)	59 423	14 638
Общо финансови активи	16 306	8 141	95 389	119 836
Общо финансови пасиви	61 617	46 628	47 485	155 730
Общо излагане на лихвен риск	(45 311)	(38 487)	47 904	(35 894)

Специфични рискове за дъщерните дружества

Посочените по-долу специфични, за всяко едно от дружествата в Групата, рискове, не са единствените, пред които дъщерните дружества на Емитента са изправени. Допълнителни рискове и други несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, могат

също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността им. Освен това, почти всички описани в тази глава рискове за Емитента са валидни и за дъщерните му дружества.

Финанс Инфо Асистанс ЕООД

Основен риск за дейността на дружеството е свързан с финансовите приходи от лихви. Предмета на дейност на дружеството включва придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране /факторинг, форфетинг и други/. Дружеството е зависимо от конкурентната пазарна среда по отношение на дисконта с който придобива тези вземания, както и от общата пазарна среда относно последващото им събиране. Тъй като финансовите приходи преобладават в приходите от дейността, всяко свиване на ножицата между тези два фактора би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на Финанс Инфо Асистанс и на Групата като цяло. Отчасти дружеството е изложено и на регулаторен риск, тъй като е вписано в регистъра на финансовите институции на БНБ.

Фиско Груп ЕООД

Фиско Груп е дружество специализирано в телефонния и фийлд кълектинг. Макроикономическите рискове оказват пряко двупосочно действие върху неговата дейност. От една страна неблагоприятната промяна в стопанската среда или влошаване на икономическите условия допринасят до ръст на търсенето на подобни услуги, тъй като субектите са по-малко склонни да рискуват проточването на събирането на вземанията си, давайки аванси на своите клиенти, подкрепено и от свиването на оборотните им средства и затруднен достъп до кредит. От друга страна влошените икономически условия правят по-трудно събирането на тези вземания с оглед допълнителните затруднения пред които са изправени задължените лица.

Допълнителен специфичен риск е че дъщерното дружество оперира в слабо регулирана среда, където лошите практики водят до влошен имидж на целия сектор, засягайки и изрядните дружества в него. Всичко това съчетано с високата степен на конкуренция създават риск за оперативните резултати и финансовото състояние на Фиско Груп.

Файнанс Секюрити ЕООД

Основния специфичен риск за дейността на това дъщерно дружество е сходен с този на друго дъщерно дружество – Сарк Груп. Той се изразява в евентуално прекратяване на услугата по поставяне на GPS тракери за автомобили, която се извършва по договор с един от водещите застрахователи в страната. Тъй като застрахователната компания е главния клиент в това направление на дейността, дъщерното дружество е зависимо от този договор. Няма сигурност, че евентуалното му прекратяване ще бъде компенсирано от сходен по стойност договор с друго застрахователно дружество. При условие, че това се не случи в определени разумни срокове, би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на дъщерното дружество.

Също така навлизането на пазара на нова технология за проследяване, предлагана от потенциален конкурент, би се отразило неблагоприятно на оперативните резултати и финансовото състояние на дружеството.

Сарк Груп ЕООД

Дружеството се конкурира на пазар детерминиран най-общо от нивото на престъпност в страната. Подобряване на общата сигурност би се отразило негативно на практика върху направленията лична, частна охранителна дейност, и в значително по-малка степен на нормативно регламентирани охранителни дейности: инкасо, охрана на мероприятия, охрана на ценни пратки и товари и охрана на определени обекти. Всичко това би имало неблагоприятен ефект върху финансовото състояние и оперативни резултати на дъщерното дружество. Също така Сарк Груп е изложен на регулаторен риск, което може да се отрази на притежаваните лицензи (Лиценз за частна охранителна дейност – лична охрана на физически лица; Лиценз за частна охранителна дейност – охрана на ценни пратки и товари; Лицензия за осъществяване на далекосъобщения чрез обособена далекосъобщителна подвижна мрежа. Национален лиценз за охрана на имущество на физически и юридически лица; Лиценз за охрана на мероприятия за област София – град).

Основен специфичен риск за дъщерното дружество, отнасящ се до дейността по огледи и заснемане е евентуално прекратяване на услугата, която се извършва по договор с един от водещите застрахователи в страната. Тъй като застрахователната компания е главния клиент в това направление на дейността, дъщерното дружество е зависимо от този договор. Няма сигурност, че евентуалното му прекратяване ще бъде компенсирано в разумни срокове от аналогичен по смисъл и стойност договор с друго застрахователно дружество. При условие, че това се не случи в определени разумни срокове, би засегнало неблагоприятно оперативните резултати и финансовото състояние на дъщерното дружество. В допълнение, поради конкуренцията на застрахователния пазар, дъщерното дружество на практика трудно може да увеличи пазарния си дял сключвайки договор за извършване на тази услуга и с друг застраховател, т.е. дейността и представянето му в това направление са зависими в голяма степен от позицията на ЗАД „Армеец“ на пазара.

Лизинг Финанс ЕАД

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към дружеството. Дружеството е изложено съществено на този риск тъй като са в просрочие спрямо условията, при които са били договорени и по договорите за финансов лизинг в „Лизинг Финанс“ ЕАД.

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

Дружеството е зависимо от точното изпълнение от клиентите си по лизинговите договори. С цел избягване на натрупвания на просрочия и по трудна събираемост на падежиралите лизингови вноски, своевременно се въздейства за събиране на вземанията или прекратяване на договорите. Анализира се кредитният риск при сключване на лизингови договори за предварителна оценка на клиента и минимизиране на кредитния риск.

М Рент ЕАД

Основния риск пред който е изправено дружеството е евентуалното невръщане на превозните средства, отдадени на оперативен лизинг. За да минимизира този риск, дружеството застрахова отдаванети превозни средства. Въпреки това е възможно застраховката да не покрива всички рискове или дружеството да понесе косвено неимуществени вреди вследствие злоупотреба от лицата ползващи отдовоните на лизинг превозни средства.

Арми Груп ЕАД

Дружеството е зависимо е от условията предлагани от застрахователните дружества на пазара. Определени техни действия биха се отразили неблагоприятно върху продажбите и/или комисионните. Дружеството осъществява дейност в много конкурентен пазар, където дела на автомобилните застраховки (доброволни и задължителни) заема значителен дял от приходите на брокерите (около 9/10 при дружеството). Също така навлизането на пазара на нова технология или start-up компания, фокусирана в този сектор може да се отрази неблагоприятно на оперативните резултати на дружеството в ритейл сегмента, особено при промяна на вкусовете и навиците на клиентите.

Лизинг Финанс ДООЕЛ, Република Македония

Основния риск пред който е изправено дружеството е кредитния, който има сходни измерения като този на дружеството-майка, посочен по-горе. Допълнителен риск представлява и факта, че дружеството развива своята дейност извън пределите на България. По този начин дружеството е изложено и на политически риск във връзка с нестабилната обстановка в Република Македония при вземането на предстоящи фундаментални решения за бъдещето на страната.

Финанс Секюрити Груп АД

Дружеството изпълнява на практика функциите на подхолдинг и не изложено на специфични за дейността си рискове извън тези посочени в този раздел и отнасящи се до Емитента.

Механизми и техники на Емитента за оптимизиране и управление на риска за Групата

Нормативната уредба, отнасяща се до публичните дружества и други емитенти на ценни книжа в страната, не съдържа изрично изискване относно наличието на звено за анализ и управление на риска. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че в Дружеството също няма обособено специално звено за управление на риска.

Организационно и функционално осигуряване на управлението на риска

На групово ниво основната отговорност по управлението на риска, включително и по отношение финансовите рискове, носи Съвета на директорите и изпълнителния директор на Емитента. По отношение специфичните рискове за отделните дъщерни дружества (без финансовите рискове) отговорност по управлението на риска носи съответния управител.

Ръководството следва своя стратегия за управление на риска на Групата, която се изразява главно в прилагане на такива подходи и механизми, с помощта на които да се постигне максимално минимизиране на рисковете при изпълнение на целите. С цел оптимизиране на рисковете, ръководството разграничава рисковете в своята стратегия (на финансови и специфични), като е отделило изрично кредитния. Това е породено от състава на активите на Групата, където преобладават финансовите активи (кредити, заеми, финансов лизинг и вземания по цесии).

Управлението на риска включва идентифициране, оценяване и контролиране на потенциални събития или ситуации, които могат да повлияят негативно върху постигането на целите на Групата и е предназначено да даде разумна увереност, че последните ще бъдат постигнати.

Основни етапи в управлението на рисковете в Групата преминава през следните няколко етапа:

- Идентифициране на рисковете;
- Анализ и оценка на идентифицираните рискове;
- Разработване и внедряване на система за управление на риска – избор на подход и управленски решения и дейности по управление на риска (реакция на риска);
- Оценка на резултата от внедрената система за управление на риска;
- Мониторинг и контрол на рисковете.

Механизми за общо оптимизиране и управление на рисковете

- регулярно разглеждане, на заседания на Съвета на директорите на Дружеството, на динамиката на инвестициите и съответствие с критериите за оценката им;
- Регулярно разглеждане на заседания на Съвета на директорите на Дружеството на сведенията предоставяни от дъщерните дружества в Групата за специфичните рискове за тяхната дейност

Механизми за оптимизиране и управление на кредитния риск

Групата използва тристепенния модел за оценка на риска, чрез който изчислява очакваната кредитна загуба, като взема предвид експозицията към момента на неизпълнение, вероятността от неизпълнение и загубата в случай на неизпълнение.

5.Информация за емитента

5.1.История и развитие на емитента

5.1.1.Юридическо и търговско наименование на емитента

Търговско наименование на емитента на емисията облигации е “БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД.

5.1.2.Място на регистрация на емитента и неговия регистрационен номер

“БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 125004737.

5.1.3. Дата на създаване на Емитента и продължителност на дейността

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

Дружеството е учредено за неограничен срок.

5.1.4. Домицил и юридическа форма на емитента, законодателство съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията, адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището)

Държава на регистрацията	България
Законодателство, според което емитентът упражнява дейността си	Българско
Юридическа форма	Акционерно дружество
Седалище	гр. София
Адрес на управление	гр. София, бул. “Тодор Александров” № 73
Телефон	+359 88 4055 972
Email:	bfinvestment2015@gmail.com

5.1.5. Всякакви неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента

През месец ноември 2017 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД издаде при условията на непублично предлагане (частно пласиране) емисия облигации на обща стойност 10 000 хил. лв.

През първата половина на 2018 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД извърши първото лихвено плащане по облигациите от настоящата емисия в размер на 347 хил. лв.

Съгласно данните от последния консолидиран финансов отчет, стойностите на финансовите съотношения, които Емитента се е задължил да спазва при издаване на настоящата емисия са както следва:

- Съотношение Активи/Пасиви: 87.5% (при изискване да бъде не по-високо от 97%);
- Покритие на разходите за лихви: 1.33 (при изискване да бъде не по-ниско от 1.05);
- Текуща ликвидност: 1.21 (при изискване да бъде не по-ниско от 0.5).

Емитента спазва и трите финансови съотношения.

„Финанс секюрити груп” АД

През 2018 г. са извършени всички дължими до момента лихвени плащания в размер на 863 хил. лв.

„Финанс инфо асистанс” ЕООД

На 06 декември 2017г. се сключи предварителен договор за покупко-продажба на 4 609 000 броя акции от капитала на МОЛ Банско ЕАД (дъщерно дружество на Финанс Инфо Асистанс ЕООД) на външно за Групата дружество. Сделката се финализира успешно на 29 март 2018г. с вписването ѝ в Търговския регистър. В резултат на продажбата Дружеството реализира печалба в размер на 81 хил. лв.

„Лизинг Финанс” ЕАД

На 21 март 2018 г. на свое заседание, Съветът на директорите на „Лизинг Финанс“ ЕАД взе решение да се прехвърли собствеността върху недвижими имоти, собственост на „Лизинг Финанс“ ЕАД, в полза на лизингополучател, по Споразумение за предсрочно прекратяване, поради предварително изкупуване на лизингованите вещи. Стойността на предсрочно погасените вземания от контрагента е в размер на 459 хил. лв.

„Фиско Груп” ЕООД

В началото на 2018 г. дългогодишен контрагент на „Фиско Груп“ ЕООД банкова институция, основен партньор прекрати договора си по събиране на вземания чрез телефонен и фийлд кълектинг. Прекратяването на договора е в следствие на промяна в начина на събиране на вземания взета от чуждестранните собственици на банката. Дружеството продължава дейностите си по събиране на вземания чрез телефонен и фийлд кълектинг за другите свои клиенти.

Няма други неотдавнашни събития, специфични за Емитента и за дружествата от Групата, които в значителна степен имат отношение към оценката на неговата платежоспособност.

5.2.Инвестиции

5.2.1.Описание на главните инвестиции на емитента, направени от датата на последните публикувани финансови отчети

След датата на последния публикуван финансов отчет към 31.12.2017 г. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД не е извършило значителни инвестиции.

Дружествата в групата на Емитента не са извършвали значими инвестиции в придобиване на участия в други предприятия през 2018 г., както и значими инвестиции по придобиване на финансови активи. Извършваните инвестиции са в рамките на обичайно извършваната дейност на дружествата в Групата за осъществяване на тяхната основна дейност. Постъпилите ДМА в „М Рент” ЕАД за периода са за 3 739 хил. лв., а на излезлите от употреба 2 050 хил.лева. В „Лизинг Финанс” ЕАД за разходите за активи в процес на придобиване са намалели с 2 094 хил. лв., а стойността на самолетите е увеличена с 2 094 хил. лв. Във връзка с издадени кредитни известия за приваждане в летателна годност на закупените от „Лизинг Финанс” ЕАД през 2017 г. самолети стойността им, съответно и задълженията по извършените ремонтни дейности са намалени с 2 210 хил. лв., а позиция ДМА в процес на придобиване е намалена с 631 хил. лв., като със същата сума е намалено и задължението за ремонтите.

5.2.2 Информация относно главните бъдещи инвестиции на емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти

Към датата на този Документ, няма бъдещи инвестиции, за които Съветът на директорите на Дружеството е поел твърд ангажимент.

Дружествата в групата на Емитента не са поемали твърди ангажименти за бъдещи инвестиции и не са предвиждали средства за такива инвестиции.

5.2.3. Информация във връзка с очакваните източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точка 5.2.2.

Дружеството не е поело твърди ангажименти по т. 5.2.2.

6. Преглед на стопанската дейност

6.1. Основни дейности

6.1.1. Описание на основните дейности на емитента, посочващи главните категории продавани продукти и/или извършвани услуги

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

Основните консолидирани приходи на Групата през последната година са от цесии (предимно от лихви по цесии) и от предоставени услуги (главно приходи от оперативен лизинг).

Вид приход	2017 г.	2016 г.
Приходи от продажба на стоки, в т.ч.:	178	992
Продажби на GPS тракери	12	6
Продажби на активи	129	986
Други приходи от продажба на стоки	37	-
Продажби на услуги, в т.ч.:	11 299	2 742
Приходи от оперативен лизинг	7 492	534

Приходи от огледи и заснемане	1 245	782
Приходи от охранителна дейност	1 416	758
Други приходи от услуги	1 146	668
Приходи от цесии, в т.ч.:	8 531	4 175
Приходи от лихви по цесии	8 443	1 927
Приходи от събрани юрисконс.	52	37
Приходи от неустойки и събрани суми над номинал	36	2 211
Общо	20 008	7 909

Описание на основните дейности на Групата

Оперативен лизинг се осъществява от дружествата от Групата „Лизинг Финанс“ ЕАД и новозакупеното през 2017 г. „М Рент“ ЕАД. „Лизинг Финанс“ ЕАД е финансова институция с основна дейност предоставяне на услуги по финансов лизинг, като част от дейността е и предоставяне на оперативен лизинг на нови и върнати от финансов лизинг превозни средства. През 2017 г. „Лизинг Финанс“ ЕАД сключи договор за покупко-продажба, по който Дружеството е купувач, за придобиване на правото на собственост върху 4 броя самолети Boeing 737-300 PAX и 1 брой самолетен двигател. За посочените активи е сключен договор за оперативен лизинг с авиационен оператор. „М Рент“ ЕАД (старо наименование “Ти Би Ай Рент” ЕАД) е дружество специализирано в предоставянето на услуги по оперативен лизинг (главно на автомобили), „рент-а-кар“ и спомагателната дейност по застраховане.

Приходи огледи и заснемания се реализират от дружеството от Групата „Сарк Груп” ЕООД, което като част от дейността си осъществява спомагателна дейност в областта на застраховането. Дружеството извършва огледите и заснеманията на пътни превозни средства, включително МПС, за които са сключени застраховки „Каско” (Дружеството има договор и с един от водещите застрахователи в страната). За целта са създадени и функционират собствени обекти в градовете София, Варна и Бургас, а отделно са сключени договори за поръчка с подизпълнители за над 50 пункта на територията на цялата страна.

Приходите от охрана се отчитат в „Сарк Груп” ЕООД. Дружеството има сключени договори за охрана с редица юридически лица с предмет на дейност техническа и въоръжена физическа охрана на лица от управителните и надзорни органи на клиентите. Дружеството притежава следните лицензи:

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

Приходи от кол център се отчитат в дружеството от Групата „Фиско груп“ ЕООД като други приходи от услуги. Сдружеството е специализирано в предоставяне на телефонен и фийлд колектинг на банки и финансови институции.

Приходи от поставяне на GPS тракери се отчитат във „Файнans Секюрити“ ЕООД. Основната му дейност и отчитане на тези приходи е от поставяне на GPS тракери за автомобили, застраховани в един от най-големите застрахователи ЗАД „Армеец”, на база на сключен договор с дружеството.

Освен посочените дейности, през периода обхванат от историческата финансова информация Групата е реализирала и други приходи, разходи или печалби (включително от сделки с еднократен ефект), като по-съществените са:

“Печалба от продажба на дъщерно дружество” – в началото на август 2017г. са продадени 100% от акциите на „Хотел Мурсалица“ ЕАД (тогава част от Групата). В следствие на бизнескомбинацията, в консолидирания отчет за печалбата или загубата е формирана „печалба от продажба на дъщерно дружество“ в размер на 432 хил. лв., представена към позицията „Финансови приходи/(разходи), нетно“. Полученото възнаграждение в резултат на продажбата е в размер на 5 500 хил. лв., а отписаните нетни активи са в размер на 5 068 хил. лв.

„Печалба от изгодна покупка“ – през юли 2016 г. дружеството от Групата „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД закупува 100% от акциите на „Пиреос Лизинг България“ АД (ново наименование Лизинг Финанс). Като част от сделката бе закупуването на вземането на банка към „Пиреос Лизинг България“ АД. В следствие на бизнескомбинацията, в консолидирания отчет за печалбата или загубата е формирана „печалба от изгодна покупка“ в размер на 18 780 хил. лв. Сумата е формирана от разликата между печалбата от закупеното вземане на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД към „Лизинг Финанс“ ЕАД (печалбата е равна на размера на вземането минус закупната му цена) и репутацията от бизнескомбинацията.

Отписани задължения – те са в размер на 535 хил.лева са основно от отписани задължения, поради изтекла давност, съгласно меморандуми приети от СД на „Лизинг Финанс” ЕАД на стойност 523 хил. лв.).

Вид разход	2017 г.	2016 г.
Разходи от обезценка на финансови активи, в т.ч.:	8 124	5 539
<i>Финанс Инфо Асистанс ЕООД</i>	5 892	5 093
<i>Лизинг Финанс ЕАД</i>	2 232	446
Разходи от обезценка на иззети активи в „Лизинг Финанс“ ЕАД	526	-
Разходи от обезценка на търговски и други вземания в „Лизинг Финанс“ ЕАД	28	-
Разходи от обезценка на материални запаси във „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД	2	-
Общо обезценки	8 680	5 539

Отписани вземания – разходите за отписани вземания в размер на 633 хил.лева са отчетени в „Лизинг Финанс“ ЕАД. Посочените вземания са отисани след изтичане на давностен срок като сумите са формирани от отписани вземания от клиенти в размер на 541 хил.лева и задължения към доставчици за 92 хил.лева.

Печалби и загуби от различни операции, които се отчитат нетно:

Печалби и загуби от операции, които се отчитат нетно	2017 г.	2016 г.
Балансова стойност на продадените активи, в т.ч.:	7 851	341
<i>Балансова стойност на продадени инвестиционни имоти</i>	4 986	-
<i>Балансова стойност на имоти, придобити по цесии</i>	1 151	298
<i>Балансова стойност на стоки, придобити по цесии</i>	23	-
<i>Балансова стойност на иззети активи</i>	1 560	-
<i>Балансова стойност на дълготрайни материални активи</i>	131	43
Приходи от продажба на активи, в т.ч.:	8 417	1 132
<i>Продадени инвестиционни имоти</i>	5 131	-
<i>Продадени имоти, придобити по цесии</i>	1 490	341
<i>Продадени стоки, придобити по цесии</i>	20	
<i>Продадени иззети активи</i>	1 527	
<i>Продадени дълготрайни материали и нематериални активи</i>	249	791
Общо	566	791

В дейността по събиране на вземания (вземания закупени по договор за цесия) „Финанс инфо асистанс“ ЕООД придобива имоти и други материални активи. Същите за генериране на парични потоци при възможност се отдават на оперативен лизинг до продажбата им.

В хода на обичайната си дейност „Лизинг Финанс“ ЕАД изземва свои активи при прекратяване на договор за финансов лизинг. При последващата им продажба същите се отчитат като продажба от иззети активи, а като дълготрайни материални активи се отчитат тези активи отдавани под оперативен лизинг или използвани в дейността на дружеството.

Отчетените през 2017 г. продажби на инвестиционни имоти са реализирани основно от „МОЛ Банско“ ЕАД (тогава част от Групата), чрез продажбата на основния актив на това дружество – инвестиционен имот комплекс МОЛ Банско. Дружеството е сключило договор за менажиране на обекта с новият собственик.

6.1.2.Индикации за всякакви значителни нови продукти и/или дейности

Дружеството не е въвеждало значителни нови продукти, дейности или услуги, през разглеждания исторически период, както и не е разработвало такива.

6.2. Главни пазари

С оглед консолидираните приходи от продажби на Групата, приходите от лихви по цесии, реализирани чрез предоставяне услугите по придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг), лизинг и др. имат най-съществено значение. Тези приходи се реализират основно от дружествата от Групата “Финанс Инфо Асистанс” ЕООД, „Лизинг Финанс” ЕАД и др. Услугите по огледи и заснемане на МПС и охранителна дейност, осъществявани основно от дружеството от Групата „Сарк Груп” ЕООД, както и тези по застрахователно посредничество, осъществявани от „Арми Груп” ЕООД (от датата на неговото придобиване от Групата), в исторически план също заемат място в общите консолидирани приходи, но през последните две години вече не са сред най-съществените.

Лизингов пазар

Основно на този пазар осъществяват своята дейност дружествата от Групата “Лизинг Финанс” ЕАД и „М Рент” ЕАД. Данните от статистиката на лизинговите дружества на БНБ за първото тримесечие на 2018 г. сочат, че вземанията на лизинговите дружества по финансов и оперативен лизинг в края на март 2018 г. са общо 3 633 млрд. лв. (3.5% от БВП) при 3 604 млрд. лв. в края на 2017 г. и 3 332 млрд. лв. (3.4% от БВП) в края на март 2017 г. В края на първото тримесечие на 2018 г. на годишна база те нарастват с 9% (301.2 млн. лв.), а спрямо края на декември 2017 г. – с 0.8% (29.2 млн. лева).

Придобиване на вземания

Основно на този пазар осъществява своята дейност дружеството от Групата “Финанс Инфо Асистанс” ЕООД. Според проучване на Асоциацията на колекторските агенции в България за 2016 г. (последната пълна година за която има данни, проведено съвместно с института за пазарни проучвания IPSOS), общата сума на продадения дълг за 2016 г. възлиза на 900 млн. лв. при 456 млн. лв. за същия период на 2015 година. Тези стойности могат да служат като индикаторен ориентир за размера на пазара, въпреки че няма обобщена статистика на ресорен надзорен орган. Според същото проучване бизнеса в България е възложил през годината с 66% повече дългове за събиране. Средното необслужвано задължение на българите расте с над 22% на годишна база. Ако през 2015 г. размерът на дълга е бил 747 лв., то за 2016 г. този показател вече се равнява на 912 лв. или ръст от 22% (следва да се отбележи, че общия размер на дълга спада).

Според десетото поред проучване "Навици на плащане в Европа" 2017 г. на колекторското дружество EOS, извършено съвместно с TNS Infratest, бизнесът в България е сред най-нередовните платци в Европа. Според проучването 74% от фактурите в страната се плащат навреме (при 70% средно за другите европейски страни обхванати от проучването), докато забавата, с която се разплащат фирмите, достига 23 дни след падежа на фактурата (при 21 дни средно за другите източноевропейски страни обхванати от проучването). Българските бизнес клиенти отново се нареждат в групата с много лоша дисциплина на плащанията – 27% от фактурите, издадени към фирми-контрагенти се плащат със закъснение или изобщо не се погасяват при средно за Европа ниво от 23%. Данните сочат, че българският пазар на този етап има своя потенциал.

Застрахователно посредничество

На този сегмент от пазара извършва своята дейност като брокер „Арми Груп“ ЕООД. Дружеството извършва застрахователно посредничество по възлагане от потребител на застрахователни услуги и преззастрахователно посредничество по възлагане от застраховател, осигурително дружество или преззастраховател на силно конкурентния пазар в България. В страната, по данни на Комисията за финансов надзор (КФН), на този пазар оперират 369 брокера, като той нараства през последната година с 15.1%. Общият премиен приход през 2017 г. реализиран от 358 дружества на този сегмент, възлиза на 1 232 848 хил. лв. (срещу 1 071 233 хил. лв. през предходната година при 365 отчетени дружества). От него 1 106 778 хил. лв. е в полза на застрахователи със седалище в България (983 504 хил. лв. през 2016 г.), а останалите 126 070 хил. лв. – в полза на други застрахователи. През 2017 г. дружествата от този сектор отчитат приходи от комисионни от сключените застраховки в полза на застрахователи със седалище в България в размер на 208 002 хил. лв. (или 19% от общия реализиран премиен приход). Двете застраховки, които имат най-голям дял в общия премиен приход, са задължителната „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на МПС“ (общо 458 515 хил. лв.) и застраховането на сухопътни превозни средства (общо 357 099 хил. лв.). Конкретно от тези застраховки брокерите са получили комисионни 65 686 хил. лв. и 85 923 хил. лв. съответно.

През 2017 г. „Арми Груп“ ЕООД е на 125 място (при 358 реализирали приход и включени в класацията на КФН) с общо премиен приход в полза на застрахователи в размер на 1 447 хил. лв. Това му отрежда 0.12% общ пазарен дял. От този премиен приход цялата част е в полза на застрахователи със седалище в България (1 447 хил. лв.). През предходната година дружеството е реализирало общо премиен приход в полза на застрахователи в размер на 1 297 хил. лв. (отново изцяло в полза на застрахователи със седалище в България). По-този начин дружеството е увеличило премиите със 11.6% в сравнение с предходната година. През последната година най-много премиен приход на дружеството са донесли застраховките „Каско“ (903 хил. лв.) и „Гражданска отговорност, свързана с притежаването и ползването на МПС“ (общо 360 хил. лв.). Двете застраховки заемат около 87% от портфейла на дружеството през годината.

Услуги по огледи и заснемания

Оперативните приходи на дружеството са свързани главно с услугата по огледи и заснемане, която се извършва по договор с един от водещите застрахователи в страната – ЗАД „Армеец“ от дружеството от Групата “Сарк Груп” ЕООД. По данни на КФН, през последната година ЗАД „Армеец“ е на първо място по пазарен дял сред всички застрахователи по сключени застраховки на сухопътни превозни средства (без релсови) със 111 млн. лв. или 19.6% от премийния приход от тази застраховка. Това е и причината да смятаме, че „Сарк Груп“ ЕООД е сред най-големите дружества по пазарен дял на база реализирани приходи от тази услуга в страната (няма точни статистически данни за обема на пазара, но по наши наблюдения възлиза на няколко милиона лева).

Частна охранителна дейност

На пазара на частна охранителна дейност извършва част от своята дейност дружеството от Групата “Сарк Груп” ЕООД. Съгласно Закона за частната охранителна дейност, който регламентира сектора, видовете дейности са: лична охрана на физически лица; охрана на имуществото на физически или юридически лица; сигнално-охранителна дейност; самоохрана на имущество на търговци или бюджетни организации, извършващи самостоятелно охрана на собствено имущество;

охрана на питейни и развлекателни заведения, дискотеки, игрални и компютърни зали; охрана на урбанизирани територии; охрана на мероприятия; охрана при транспортиране на ценни пратки или товари; охрана на селскостопанско имущество. Тези дейности обхващат пазара на частна охранителна дейност. Според лицензиращия орган в страната – МВР, броя на компаниите с валиден лиценз за извършване на частна охранителна дейност към датата на Проспекта е близо 3000 (2997). Това е ясен индикатор, за високата конкуренция в този сектор. Данните за служителите от сектора от МВР, показват над 100 хил. заети лица. По данни на Eurostat, оборота на частните охранителни фирми в България през 2016 г. възлиза на 367,8 млн. евро. Данните показват, че от 2010 г. оборота на този сектор непрекъснато нараства. Според различни източници, най-голямото по реализирани приходи дружество е „СОТ 161“ ЕООД, докато пазарния дял на „Сарк Груп“ ЕООД, както и на повечето компании, е нисък.

6.3.Основанията за всякакви изявления, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция

Основанията за посочения пазарен дял на дружеството от Групата „Арми Груп“ ЕООД на пазара на застрахователно посредничество е статистиката за 2017 г. на регулатора на небанковия финансов сектор в Република България КФН. Основанията за посочения пазарен дял на дружеството от Групата „Сарк Груп“ ЕООД на пазара на услуги по огледи и заснемания са собствени изчисления на база статистиката за 2017 г. на КФН за премийния приход от застраховките на сухопътни превозни средства (без релсови), реализиран от застрахователите в страната. В проспекта не са правени други конкретни изявления относно конкурентната позиция на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД и неговите дъщерни дружества.

7.Организационна структура

7.1.Икономическа група

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

По смисъла на § 1, т. 14 от ДР на ЗППЦК „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД е контролирано от „Некст Дженерейшън Консулт“ АД, притежаващо 95.20% от капитала на Емитента. „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД има инвестиции в следните дъщерни дружества:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Участие в %
Финанс Секюрити Груп АД	България	Организация и управление на дъщерните дружества	94.48%

Към датата на Проспекта „Финанс Секюрити Груп“ АД има инвестиции в следните свои дъщерни дружества:

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ“ АД

Име на дъщерно предприятие	ЕИК	Страна на учредяване	Предмет на дейност	Участие в %
Финанс Инфо Асистанс ЕООД	130997190	България	Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране /факторинг, форфетинг и други/. Дружеството е финансова институция по смисъла на чл. 3 и чл. 3а от Закона за кредитните институции. Пререгистрацията е извършена със Заповед № БНБ - 52008 от 29 май 2015г. на подуправителя на БНБ, ръководещ управление Банков надзор.	100%
Сарк Груп ЕООД	103870388	България	Охранителна дейност.	100%
Файнанс Секюрити ЕООД	131409843	България	консултантски услуги в страната и чужбина, вътрешна и международна търговия, комисионерство, агентство и посредничество на български и чуждестранни физически и юридически лица, рекламна дейност, маркетинг и инженеринг в страната и чужбина, както и всяка друга дейност, незабранена със закон.	100%

„Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД притежава от своя страна контролни участия в следните дружества:

Име на дъщерно предприятие	ЕИК	Страна на учредяване	Предмет на дейност	Участие в %
Фиско Груп ЕООД	130505842	България	консултация и управление на дългови портфейли, факторинг, фючърси; Управление на предприятия в ликвидация, както и на предприятия в ликвидни кризи; Консултантски и информационни услуги; Маркетинг и инженеринг; Търговско представителство и посредничество; комисионни сделки, информационни, програмни и други услуги.	100%
Лизинг Финанс ЕАД	131352367	България	лизингова дейност: финансов лизинг, издаване и администриране на други средства за плащане (пътнически чекове и кредитни писма), гаранционни сделки, придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.).	100%
Арми Груп ЕООД	103782041	България	посредничество и представителство при сключване и изпълнение на застрахователни и презастрахователни договори; маркетинг; консултации; анализи; експертизи на застрахователния и презастрахователния пазар; реклама и издателска дейност; обучение и международно сътрудничество в областта на застраховането и презастраховането.	100%

„Лизинг Финанс“ ЕАД притежава от своя страна контролни участия в следните дружества:

Име на дъщерно предприятие	ЕИК	Страна на учредяване	Предмет на дейност	Участие в %
М Рент ЕАД	131455456	България	оперативен лизинг и застрахователно посредничество.	100%

Лизинг Финанс ДООЕЛ	4057017536024	Македония	Даване на лизинг на автомобили и леки моторни превозни средства	100%
---------------------	---------------	-----------	---	------

7.2. Зависимост на емитента от други субекти в рамките на групата

Към датата на Проспекта „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД не е зависим от другите субекти в рамките на Групата, като следва да се отчете обстоятелството, че дъщерните дружества осигуряват съществена част от консолидираните приходи на Емитента.

8. Информация за тенденциите

8.1. Информация за значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети

Не е известна значителна неблагоприятна промяна в перспективите на Емитента от датата на неговите последно публикувани одитирани финансови отчети.

8.2. Информация за всякакви известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е разумно вероятно да имат значителен ефект върху проспектите на емитента най-малко за текущата финансова година

На Емитента не са известни тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които да се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД за текущата финансова година.

9. Прогнозни или приблизителни стойности на печалбите

Дружеството не представя прогнози за печалбите.

10.Административни, Управителни и Надзорни органи

10.1.Имена, бизнес адреси и функции на членовете на Управляващите емитента органи и индикация за основните дейности, извършвани от тях извън емитента

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД е с едностепенна система на управление, включваща съвет на директорите, съставен от три физически лица. Дружеството се представлява от изпълнителният директор Валентин Венциславов Ружев и председателя на Съвета на директорите Николай Лазаров Лазаров само заедно.

Настоящите членове на Съвета на директорите са, както следва:

Име	Година на назначаване*	Позиция
Николай Лазаров Лазаров.....	08.12.2015	Председател на СД
Валентин Венциславов Ружев.....	08.12.2015	Изпълнителен директор
Васил Ангелов Шарков.....	08.12.2015	Член на СД

* датата на вписване в ТР

По-долу е представено кратко описание за членовете на Съвета на Директорите на Дружеството.

Николай Лазаров Лазаров – Председател на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №73.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Лазаров не извършва дейности извън „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, които са значителни по отношение на Емитента.

Валентин Венциславов Ружев – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД.

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №73.

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Ружев не извършва дейности извън „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, които са значителни по отношение на Емитента.

Васил Ангелов Шарков – Член на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД

Бизнес адрес: гр. София, бул. „Тодор Александров” №73

Участия, които са значителни по отношение на Емитента

Г-н Шарков не извършва дейности извън „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, които са значителни по отношение на Емитента.

10.2. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи

Няма съществуващи или потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите в Дружеството към Емитента и техните частни интереси и/или други задължения.

11. Практика на ръководните органи

11.1. Информация за одитния комитет на емитента, включително имената на членовете на комитета и резюме за мандата, по който функционира същият

Към датата на Проспекта, в “БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД не функционира одитен комитет.

След вписването на Дружеството в публичния регистър, воден от Комисията за финансов надзор (едновременно с евентуалното потвърждаване на настоящия Проспект), Емитентът следва да избере одитен комитет съгласно Закона за независимия финансов одит.

11.2. Изявление за това, дали Емитентът спазва или не режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация. В случай че емитентът не спазва подобен режим, трябва да бъде включено изявление в този смисъл заедно с обяснение във връзка с това, защо емитентът не спазва подобен режим

„БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД не спазва режима/режимите за корпоративно управление в своята страна по регистрация, както и кодекса корпоративно управление, одобрен от Комисията (тъй като все още няма допуснати ценни книжа до търговия на регулиран пазар и не е длъжно да го спазва).

Дружеството извършва дейността си в съгласие със законите и подзаконовите нормативни актове на страната. На тяхната основа и с цел доразвиване и конкретизиране на нормативната уредба, Дружеството е разработило и прилага свой вътрешен акт – Устав.

12. Мажоритарни акционери

12.1. Дотолкова, доколкото е известно на емитента, да се посочи дали емитента пряко или косвено е притежаван или контролиран и от кого и да

се опише естеството на този контрол и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с подобен контрол

По смисъла на § 1, т. 14 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, Контрол е налице, когато едно лице:

а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или

б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или

в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

В гореспосочения смисъл юридическото лице, което упражнява пряк контрол върху „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД е „Некст Дженерейшън Консулт” АД, притежаващо 95.20% от капитала на Емитента.

Към датата на настоящия Проспект, Емитентът няма информация за физическо и/или юридическо лице, което да упражняват непряк контрол върху Емитента.

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

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

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

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

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

Съгласно чл.223, ал. 2, ако в едномесечен срок от искането по ал. 1 на акционерите, притежаващи поне 5 на сто от капитала, то не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в 3-месечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

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

В определени случаи ТЗ предвижда квалифицирани мнозинства за приемането на определени решения от ОСА (изменения и допълнения на Устава, увеличаване на капитала и др.) или съгласие на

ОСА при сключването на някои особени сделки от страна на управителния орган (прехвърляне или предоставяне ползването на цялото търговско предприятие и др.).

12.2. Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна на контрола на емитента

На Емитента не са известни договорености, които може да доведат до промяна на контрола на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД.

13. Финансова информация, отнасяща се до активите и пасивите на емитента, финансовото му състояние, печалби и загуби

13.1. Историческа финансова информация

Годишните финансови отчети за разглежданите периоди са изготвени в съответствие с МСС/МСФО. Те, както и одиторският доклад се представят на Комисията за финансов надзор като приложение към Проспекта. Същите са налични в Търговския регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg) по партидата на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД. Те могат да бъдат инспектирани и ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на този Документ.

АКТИВИ (в хил.лв.)	31.12.2016	31.12.2017
Нетекущи активи		
Имоти, съоръжения, машини и оборудване	6 082	50 067
Репутация	1 833	3 228
Нематериални активи, различни от репутация	10	20
Инвестиции в съвместни предприятия	30	30
Нетекущи финансови активи	27 582	32 451
Инвестиционни имоти	8 160	3 306
Активи по отсрочени данъци	69	80
Общо нетекущи активи	43 766	89 182
Текущи активи		
Материални запаси	10 332	6 471
Нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба или държани за разпределение към собствениците	294	5 736
Текущи търговски и други вземания	5 624	3 030
Текущи данъчни активи	-	422
Текущи финансови активи	98 582	81 004
Парични средства	6 800	4 627
Общо текущи активи	121 632	101 290

Общо активи

165 398	190 472
---------	---------

Активите на Групата към 31.12.2017 г. възлизат на 190 472 хил. лв. при 165 398 хил. лв. в края на 2016 г. От тях с по-малък размер са дълготрайните активи (89 182 хил. лв.), докато текущите активи възлизат на 101 290 хил. лв.

Сред нетекущите активи преобладават имоти, съоръжения, машини и оборудване (50 067 хил. лв., като това са основно автомобили, самолети, самолетни двигатели и активи в процес на придобиване – 2 бр. самолета). Значителното нарастване на позицията „Имоти, съоръжения, машини и оборудване” се дължи основно на два фактора: първо дружеството от Групата „Лизинг Финанс” ЕАД, през второто тримесечие на 2017 г., закупува 4 броя самолети Boeing 737-300 PAX и 1 брой самолетен двигател с цел последващото им отдаване на лизинг на авиационен оператор. Инвестицията е за над 30 млн. лв. Към 31.12.2017 г. са въведени в експлоатация самолети за 17 769 хил. лв., а останалите 2 бр. самолета са в процес на привеждане в летателна годност като стойността им е предствена като активи в процес на придобиване; второ през 2017 г. „Лизинг Финанс” ЕАД придобива 100 % от капитала на „М Рент” ЕАД, занимаващо се основно с отдаване на активи на оперативен лизинг. Към датата на осъществяване на бизнес-комбинацията балансовата стойност на придобитите активи (основно автомобили) са над 13 млн.лв. Придобиването на едноличен контрол над „М Рент” ЕАД води до увеличаването на отчитаната репутация в Групата през 2017 г. с 1 395 хил. лв. (платено възнаграждение за 4 303 хил. лв. при справедлива стойност на нетните активи на придобиваното дружество към датата на придобиване за 2 908 хил. лв.). Групата на нетекущите финансови активи е следващата по обем (32 451 хил. лв.) и включва кредити и вземания (кредити, заеми и финансов лизинг). Инвестиционните имоти (земи и сгради) възлизат на 3 306 хил. лв. През 2017 г. се отчита значително намаляване на стойността на инвестиционните имоти – главно сгради в Групата, дължащо се основно на два фактора: продажбата от „МОЛ Банско” ЕАД (тогава част от Групата) на основния му актив инвестиционен имот комплекс МОЛ Банско с отчетна стойност 4 520 хил. лв. и продажба на инвестиционни имоти от дружеството от Групата „Финанс инфо асистанс” ЕООД с отчетна стойност 687 хил. лв. При текущите активи преобладават финансовите, които са на стойност 81 004 хил. лв. (основно кредити и вземания за 72 874 хил. лв.). Материалните запаси са свързани с основната дейност и възлизат на 6 471 хил. лв., в това число имоти за продажба (4 182 хил. лв.) и иззети активи по прекратени лизингови договори (2 071 хил. лв.). Групата отчита нетекущи активи или групи за изваждане от употреба, класифицирани като държани за продажба или държани за разпределение към собствениците, на стойност 5 736 хил. лв. Това са имоти за продажба (712 хил. лв.) и инвестиции в дъщерни дружества (5 024 хил. лв.). През 2017 г. инвестицията в дъщерното дружество „МОЛ Банско” ЕАД е класифицирана към нетекущи активи държани за продажба, съгласно МСФО 5 и именно това е главната причина за увеличението по тази позиция спрямо 2016 г. Ръководството на Групата се е ангажирало с план за освобождаване от тази инвестиция чрез продажба. На 6 декември 2017 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на 100% от акциите на „МОЛ Банско” ЕАД на външно за Групата лице. Продажбата е финализирана през март 2018 г. Към 31.12.2017г. всички активи и пасиви на дъщерното дружество са класифицирани като активи и пасиви държани за продажба, в съответствие с МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности“. Текущите търговски и други вземания са в размер на 3 030 хил. лв. и включват вземания от

продажби (1 176 хил. лв.), вземания по предоставени аванси (193 хил. лв.) и други вземания (1 661 хил. лв.). Дружеството разполага с парични средства в края на периода в размер на 4 627 хил. лв.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ (в хил.лв.)	31.12.2016	31.12.2017
Акционерен капитал	74	74
Резерви	202	202
Финансов резултат	20 871	21 888
<i>Неразпределени печалби/(непокрити загуби)</i>	<i>(51)</i>	<i>20 871</i>
<i>Печалба/(загуба) за годината</i>	<i>20 922</i>	<i>1 017</i>
Собствен капитал за групата	21 147	22 164
Неконтролиращо участие	1 525	1 584
Общо собствен капитал	22 672	23 748
<i>Среднопретеглен брой акции</i>	<i>36 947</i>	<i>36 947</i>
Нетекущи пасиви		
Нетекущи финансови пасиви	74 162	82 983
Пасиви по отсрочени данъци		210
Общо нетекущи пасиви	74 162	83 193
Текущи пасиви		
Текущи търговски и други задължения	18 978	15 621
Текущи задължения към персонала и социалното осигуряване	241	428
Текущи данъчни задължения	766	677
Текущи финансови пасиви	48 579	66 471
Пасиви свързани с активи, класифицирани като държани за продажба	-	334
Общо текущи пасиви	68 564	83 531
Общо пасиви	142 726	166 724
Общо собствен капитал и пасиви	165 398	190 472

Собственият капитал през периода, обхванат от историческата финансова информация, нараства от 22 672 хил. лв. в края на 2016 г. до 23 748 хил. лв. в края на 2017 г. Собственият капитал през разглеждания период се състои от акционерен капитал за 74 хил. лв. (представляващ вписания в Търговския регистър капитал на Дружеството), резерви на стойност 202 хил. лв. и положителен финансов резултат на стойност 21 888 хил. лв.

Дългосрочните задължения в края на 2017 г. възлизат на 83 193 хил. лв. в сравнение с 74 162 хил. лв. в края на предходната година. Дългосрочните задължения представляват основно нетекущи финансови пасиви (82 983 хил. лв.). Текущите пасиви възлизат на 83 531 хил. лв. към 31.12.2017 г. в сравнение с 68 564 хил. лв. в края на 2016 г. Тази група пасиви се състои основно от краткосрочни финансови задължения (66 471 хил. лв.) на Дружеството и текущи търговски и други задължения (15 621 хил. лв.).

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината (в хил. лв)	31.12.2016	31.12.2017
Нетни приходи от продажби	7 909	20 008
Други приходи	3 513	2 707
Финансови приходи/(разходи), нетно	23 042	(963)
Общо приходи	34 464	21 752
Разходи по икономически елементи		
Използвани суровини, материали и консумативи	234	559
Разходи за външни услуги	2 084	3 410
Разходи за персонала	1 963	4 061
Разходи за амортизации	277	2 890
Други разходи	8 134	9 858
Общо разходи, без разходи за данъци	12 692	20 778
Печалба/(загуба) от оперативна дейност	21 772	974
Печалби и загуби от операции, които се отчитат нетно	791	566
Печалба/(загуба) преди разходи за данъци	22 563	1 540
Разход за данъци	419	464
Нетна печалба/(загуба) за годината	22 144	1 076
в т.ч. за групата	20 922	1 017
за неконтролиращо участие	1 222	59
Общо всеобхватен доход за годината	22 144	1 076
в т.ч. за групата	20 922	1 017
за неконтролиращо участие	1 222	59
Доход на акция, лева	566.27	27.53

Видно е, че нетни приходи от продажби на Групата за периода се увеличават (в размер на 20 008 хил. лв. през 2017 г. при 7 909 хил. лв. година по-рано). През 2017 г. приходите от продажби са предимно от услуги – за 11 299 хил. лв. и от цесии 8 531 хил. лв. Приходите от услуги от своя страна са основно от оперативен лизинг за 7 492 хил. лв. (осъществявани главно от дружеството от Групата “Лизинг Финанс” ЕАД). Приходите от цесии са са почти изцяло от лихви и са в размер на 8 443 хил. лв. (основно от дружеството от Групата “Финанс Инфо Асистанс” ЕООД). Финансовите приходи и разходи (нетно) намаляват през 2017 г., като се превръщат в нетна загуба по тази позиция от 963 хил. лв. Значителното изменение през годината се дължи главно на отчетената през 2016 г. „Печалба от изгодна покупка“ в размер на 18 780 хил. лв. Тази печалба има еднократен ефект и се дължи на това, че на 28 юли 2016 г. „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД купува 100% от акциите на „Пиреос Лизинг България“ АД (с ново наименование Лизинг Финанс). Като част от сделката бе закупуването на вземането на банка към „Пиреос Лизинг България“ АД. В следствие на бизнескомбинацията, в консолидирания отчет за печалбата или загубата е формирана „печалба от изгодна покупка“ в размер на 18 780 хил. лв. Сумата е формирана от разликата между печалбата от закупеното вземане на „Финанс Инфо Асистанс“ ЕООД към „Лизинг финанс“ ЕАД (печалбата е равна на размера на

вземането минус покупната му цена) и репутацията от бизнескомбинацията. Разходите за лихви (както и приходите от лихви) през 2017 г. се увеличават във връзка с увеличеното кредитно финансиране на лизинговата дейност. „Лизинг финанс” ЕАД е включено в консолидацията за 2016 г. от 28.07.2016 г., а в 2017 г. участва с неговите приходи и разходи за цялата 2017 г. „М Рент” ЕАД участва в консолидацията за 2017 г. от 01.07.2017 г. Придобиването на тези две дружества в групата в различни отчетни периоди и участващи в консолидацията от датата на придобиване на контрол, както и сделките отчитани от тях съществено променят отчитаните приходи и разходи за лихви в сравнение с обичайните нива на другите дружества в групата. Отчетената през 2017 г. “Печалба от продажба на дъщерно дружество” се дължи на еднократен ефект от това, че в началото на месец август 2017г. са продадени 100% от акциите на „Хотел Мурсалица“ ЕАД (тогава част от Групата). В следствие на бизнескомбинацията е формирана „печалба от продажба на дъщерно дружество“ в размер на 432 хил. лв., дължаща се на разликата между полученото възнаграждение в размер на 5 500 хил.лв. и отписаните нетни активи в размер на 5 068 хил. лв. Разходите също се повишават през 2017 г. (20 778 хил. лв. при 12 692 хил. лв. съответно за 2016 г.). Най-голямо перо в разходите по икономически елементи през 2017 г. заемат разходите за персонала (отчетеното значително нарастване на разходите за персонала през 2017 г. не се дължи на някаква съществена промяна в средното възнаграждение на персонала, а по-скоро на еднократни ефекти, като придобиване на контрол от Емитента върху “Финанс Секюрити Груп” АД и на придобиването на „М Рент” ЕАД и съответно увеличението на средния брой служители на Групата), следвани от тези за външни услуги, амортизация и др. През разглеждания исторически период Групата отчита нетна печалба, но през 2017 г. тя намалява до 1 076 хил. лв. при 22 144 хил. лв за предходната година (поради едновременното увеличение на разходите и намалението на общите приходи, като отчетената през 2016 г. нетна печалба в размер на 22 144 хил. лв. се дължи основно на отчетения еднократен ефект от покупката на „Лизинг Финанс” ЕАД през 2016., а размерът на еднократния ефект е показан в позиция „Печалба от изгодна покупка“).

Консолидиран отчет за паричните потоци, пряк метод (в хил.лв.)	31.12.2016	31.12.2017
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления във връзка с цесии и от клиенти	20 005	61 130
Плащания във връзка с цесии и на доставчици	(16 260)	(38 605)
Постъпления от бъдещи договори, форуърдни договори, опционни договори и суапови договори	2 409	424
Плащания по бъдещи договори, форуърдни договори, опционни договори и суапови договори	-	(2 075)
Плащания на персонала и за социално осигуряване	(1 934)	(3 855)
Платени/възстановени данъци (без корпоративни данъци)	(1 009)	(3 146)
Платени/възстановени корпоративни данъци	(16)	(556)
Получени лихви	2 179	94
Платени лихви	(761)	(848)
Други плащания, нетно	(624)	(501)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	3 989	12 062
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Потоци от загубата на контрол над дъщерни предприятия или други стопански единици	-	7 726
Потоци, използвани за получаване на контрол над дъщерни предприятия или други стопански единици	(24 272)	(4 217)
Постъпления от продажби на имоти, машини, съоръжения и оборудване	1 128	6 172
Покупка на имоти, машини, съоръжения и оборудване	(43)	(40 131)

Придобиване на нематериални активи	-	(1)
Плащания по предоставени заеми	(7 652)	(10 288)
Постъпления от изплащане на предоставени заеми	8 942	2 411
Получени дивиденди	93	-
Плащания във връзка с краткосрочни инвестиции	(4 771)	(20 414)
Постъпления във връзка с краткосрочни инвестиции	7 151	19 861
Платени лихви	(452)	-
Получени лихви	1 194	673
Други плащания (нетно)	(1 967)	31
Нето парични средства, използвани в инвестиционната дейност	(20 649)	(38 177)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	51 091	53 193
Плащания по получени заеми	(23 469)	(33 312)
Плащания на задължения по финансов лизинг	-	(258)
Постъпления от емитирането на облигационен заем	-	10 000
Платени лихви и такси по облигационен заем	(437)	(473)
Платени лихви	(2 928)	(3 251)
Други парични потоци от финансова дейност	(2 306)	(452)
Нето парични средства, използвани във финансовата дейност	21 951	25 447
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти	5 291	(668)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	4	5 295
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	5 295	4 627

Нетния консолидиран паричен поток от оперативна дейност се подобрява значително през 2017 г., достигайки положително ниво от 12 062 хил. лв. (при положителен оперативен паричен поток в размер на 3 989 хил. лв. през предходната година). Основните постъпления и плащания са във връзка с цесии и от клиенти. Подобриенето се дължи основно на по-високия ръст на постъпленията във връзка с цесии и от клиенти в сравнение с този при плащанията за тях във връзка с цесии и към доставчици през периода.

Нетният консолидиран паричен поток от инвестиционна дейност през 2017 г. е отрицателен в размер на 38 177 хил. лв. (срещу 20 649 хил. лв. година по-рано), което дължи основно на направените през годината инвестиции за имоти, машини, съоръжения и оборудване (предимно транспортни средства – моторни и самолети).

Стойностите на нетният паричен поток от финансова дейност са положителни през годините, като към края на 2017 г., той е положителен в размер на 25 447 хил. лв. (при 21 951 хил. лв. през предходната година). Видно е че получените през периода заеми, включително настоящия Облигационен, са по-високи от изплатените (включително и лихвите по тях) на кредиторите. Положителния финансов поток е основна предпоставка (заедно с оперативния в по-малка степен) за извършените инвестиционни плащания от Групата през периода.

13.2. Финансови отчети

Емитента изготвя консолидирани финансови отчети, които са включени в настоящия Документ.

13.3. Одитирана историческа годишна финансова информация

Историческата годишна финансова информация за периода 2016 г. – 2017 г. е одитирана. Годишните финансови отчети за 2016 г. и 2017 г., заедно с всички одиторски доклади, могат да бъдат намерени в Търговския регистър към Агенция по вписванията (www.brra.bg) по партидата на емитента.

В одиторските доклади през периода обхванат от историческата финансова информация не се съдържат квалификации на одиторите.

Няма друга информация в Документа, която е одитирана от одиторите.

13.4. Откога е последната финансова информация

Последната финансова информация за емитента е от годишния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2017 г. и е одитирана.

13.5. Междинна и друга финансова информация

В Проспекта не е представена междинна информация за Дружеството, тъй като датата на настоящия Проспект е по-рано от девет месеца след последната одитирана финансова година.

13.6. Правни и арбитражни производства

За последните 12 месеца преди датата на настоящия Проспект, Емитента и неговите дъщерни дружества не са били страна по държавни, правни или арбитражни производства (включително висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за финансовото състояние или рентабилност на Дружеството и/или неговата Група.

13.7. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента

На 29.11.2017 г. Емитента е издал настоящата емисия облигации в размер на 10 000 хил. лв.

Няма друга значителна промяна във финансовата и/или търговска позиция на Групата от датата на последния финансов отчет към 31.12.2017 г.

14. Допълнителна информация

14.1. Акционерен капитал

14.1.1. Размерът на емитирания капитал, броят и класовете на акциите, от които се състои той, с подробности за тяхните главни характеристики, частта на емитирания капитал, която все още трябва да бъде внесена, с индикация за броя или общата номинална стойност и вида на акциите, които все още не са напълно изплатени, с разбивка, когато е приложимо, съгласно степента, в която те са били изплатени.

Към датата на Проспекта акционерният капитал на дружеството е 73 894 лева, разпределен в 36 947 бр. обикновени, поименни акции с номинална стойност 2 лева всяка една.

Дружеството е емитирало само един клас акции – обикновени, поименни, безналични акции, като всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Всичките 36 947 бр. акции са изцяло изплатени.

14.2. Учредителен договор и устав

14.2.1. Регистърът и номера на вписване в него, ако е приложимо и описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава.

При противоречие между устава на Дружеството и законите и подзаконовите нормативни актове, приложение намират законите и подзаконовите нормативни актове.

В Устава на Дружеството няма изрични разпоредби относно условията за провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 209, ал.1, чл. 214 от Търговския закон и разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Търговски регистър и ЕИК

“БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД е регистрирано като акционерно дружество в Република България. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 125004737.

Предмет на дейност и цели на Емитента

Предметът на дейност е посочен в чл. 4 от Устава, както следва: придобиване и управление на дялови участия в търговски дружества; извършване в страната и чужбина на търговия; търговско представителство и посредничество; транспортна дейност; туристически услуги; хотелиерство и ресторантьорство; импорт, експорт и реекспорт; бартерни сделки; представителство и агентство в страната и чужбина; сделки с интелектуална собственост; производство, преработка и търговия със

селскостопанска продукция; строителни и монтажни услуги; консултантска дейност в областта на управлението и всякаква друга дейност, разрешена от закона.

В Устава на емитента няма изрично описание на целите на емитента.

15. Съществени договори

Дружеството няма значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на Емитента да посрещне задължението си към облигационерите по настоящата емисия Облигации.

16. Информация за трети лица и изявление от експерти, и декларация за всякакъв интерес

В Регистрационния документ на Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади.

В настоящия Документ са използвани данни на Емитента, както и информация от следните други източници (трети лица):

- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg), включително за дейността на лизинговите дружества;
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg), включително статистика относно кредитния рейтинг на България, присъден от Moody's, Standard & Poor's и Fitch;
- Eurostat – информация от сайта на Евростат (www.ec.europa.eu/eurostat);
- Проучване на Асоциацията на колекторските агенции в България (АКАГБ) „Пазарът на необслужвани задължения за 2016 г.” – информация от електронната страница на асоциацията (<https://acabg.bg/images/pdf/surveys/Debt-collection-industry-2016-overview.pdf>);
- Проучване на колекторското дружество EOS "Навици на плащане в Европа" 2017 г. – информация от електронната страница на дружеството (bg.eos-solutions.com);
- Комисия за финансов надзор – статистика от електронната страница на Комисията, относно пазара на застрахователните брокери за 2017 г. и 2016 г. (<http://www.fsc.bg/bg/pazari/zastrahovaten-pazar/statistika/zastrahovatelni-brokeri/2017/> и <http://www.fsc.bg/bg/pazari/zastrahovaten-pazar/statistika/zastrahovatelni-brokeri/2016/>) и за

общозастрахователния пазар през 2017 г. (<http://www.fsc.bg/bg/pazari/zastrahovaten-pazar/statistika/obshto-zastrahovane/2017/>).

Информацията, получена от трети страни е точно възпроизведена в настоящия Проспект, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

На съответното място, където е представена информация от трети страни, е идентифициран и нейния източник.

17. Показвани документи

Този Проспект и допълнителна информация за „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД могат да бъдат получени и от публичния регистър на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), както и чрез Българската фондова борса (www.bse-sofia.bg).

По време на периода на валидност на настоящия Документ за регистрация, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

- Учредителният акт (Уставът) на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД може да бъде намерен по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg. Освен това същият е предоставен за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;
- Годишните консолидирани финансови отчети на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, заедно с одиторските доклади, както и годишните финансови отчети на дъщерните дружества на Емитента могат да бъдат намерени по партидата на дружеството в Търговския регистър при Агенция по вписванията на адрес: www.brra.bg. Освен това същите са предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата, на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа;
- Копия от всички документи, включително Протокол от заседание на Съвета на директорите на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, проведено на 22.11.2017г., съдържащи решението относно издаване на Облигациите, ще бъдат предоставени за преглед в течение на нормалното работно време през седмицата (събота, неделя и официалните празници са изключени) на адресите на Емитента и упълномощения инвестиционен посредник, посочени в началото на Документа, от датата на публикуване на този Проспект в срока на неговата валидност, а относно другите документи – за срокове, не по-кратки от нормативно установените.

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица”, включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Николай Лазаров

Председател на Съвета на директорите
на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД



Валентин Ружев

Изпълнителен директор
на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи „Централна кооперативна банка” АД, в качеството ѝ на упълномощен инвестиционен посредник на „БУЛФИНАНС ИНВЕСТМЪНТ” АД, с подписа си декларират обстоятелствата, посочени по-горе в раздел „Отговорни лица” включително декларират, че Регистрационният документ на Проспекта съответства на изискванията на закона.



Сава Стойнов

Изпълнителен директор

на „Централна кооперативна банка” АД



Георги Костов

Изпълнителен директор

на „Централна кооперативна банка” АД