

MTF SOFIA

ИНФОРМАЦИОНЕН МЕМОРАНДУМ

Относно допускане до търговия на емисия акции на „Финансови Активи“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“

Вид на финансовия инструмент	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
Брой	11 000
Присвоен номер по ISIN:	BG1100007233
Номинална стойност	100 лв.

MTF Sofia не одобрява и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Информационния меморандум информация.

Отговорни лица

Лица, отговарящи за информацията, дадена в информационния меморандум:

- Васил Петров Джерахов, в качеството му на Представляващ „Финансови Активи“ АД и член на Съвета на директорите
- Боряна Маринова Николова, в качеството си на член Съвета на директорите на „Финансови Активи“ АД
- Екатерина Георгиева Георгиева, в качеството си на член Съвета на директорите на „Финансови Активи“ АД
- ПРАЙМ ЛИЗИНГ ЕООД, със седалище и адрес на управление: България, Община: Столична, гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1, представлявано заедно от управителите Боряна Маринова Николова и Васил Петров Джерахов, съставител на индивидуалните финансовите отчети на „Финансови Активи“ АД за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството
- „Кроу България Одит“ ЕООД (с предишни наименования “Ес Еф Одит“ ЕООД и “Семпер Фортис Одит“ ЕООД) с регистрационен № 167 в ИДЕС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Шести септември" № 55, ет. 2, регистриран одитор, заверил финансовите отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.
- Драган Ангелов Драганов, в качеството си на Изпълнителен директор на ИП „Реал Финанс“ АД
- Ивелина Кънчева Шабан, в качеството си на Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД

Членовете на Съвета на директорите на „Финансови Активи“ АД Васил Петров Джерахов, Боряна Маринова Николова и Екатерина Георгиева Георгиева, както и Драган Ангелов Драганов, Изпълнителен директор и Ивелина Кънчева Шабан, Прокурист на ИП „Реал Финанс“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Информационния меморандум. Съставителите на финансовите отчети на „Финансови Активи“ АД, в качеството си на лице по чл. 17, ал. 1 от Закона за счетоводството, отговарят солидарно с предходно посочените отговорни лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в годишните индивидуални финансови отчети на Емитента към 31.12.2020 г., 31.12.2021 г. и 31.12.2022 г. Одиторите на Дружеството отговарят солидарно с предходно посочените отговорни лица, за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

Васил Петров Джерахов, в качеството си на представляващ „Финансови Активи“ АД декларира, че след като е положил всички разумни грижи се е уверил, че случаят е такъв, че информацията, съдържаща се в Информационния меморандум, доколкото му е известно, е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Дата на съставяне: 22.06.2023 г.

Съдържание на документа:

Отговорни лица.....	1
Използвани съкращения:.....	3
1. Информация за емитента	4
2. Рискови фактори.....	16
3. Информация за емисията	23
4. Първоначална референтна цена или ценови диапазон на емисията финансови инструменти.	25
5. Разводняване на капитала и дялово участие след емитирането	25
6. В случаите на подписка	25
7. Предупреждения към инвеститорите, включително, че на базата на настоящия Информационен меморандум:	25
8. Позоваване на източниците на информация, както и изявление, че данните в информационния меморандум са актуални.	25
9. Дата и срок на валидност на информационния меморандум.....	26
10. Декларация от Емитента.....	26
11. Съобщение, указващо къде са достъпни финансовите отчети на емитента, както и актуалния устав на дружеството.	26
12. Изявление във връзка с одобрението на настоящия документ.....	27
13. Информация за предлагания на ценни книжа, ако има такива, през последните дванадесет месеца.	27
14. Изявление за отговорност.	27

Използвани съкращения:

„Групата” – „Финансови Активи“ АД и дружествата с които формира Група

„Компанията”, „Емитентът” или „Дружеството” – „Финансови Активи“ АД

„Обслужващ Инвестиционен посредник” – ИП „Реал Финанс“ АД

ББР – Българска банка за развитие

БНБ – Българска народна банка

БФБ – „Българска фондова борса” АД

ДЕС – Дипломиран експерт – счетоводител

ЗКИ – Закон за кредитните институции

ЗКФН – Закон за Комисията за финансов надзор

ЗОЗ – Закон за особените залози

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

ИДЕС – Институт на дипломираните експерт-счетоводители

ИП – Инвестиционен посредник

КФН – Комисия за финансов надзор

Наредба № 38 – Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

ОСА – Общо събрание на акционерите

СД – Съвет на директорите

ТЗ – Търговски закон

ЦД – „Централен депозитар” АД

1. Информация за емитента

1.1. Фирма и търговско наименование на емитента, ЕИК или еквивалентен номер от съответния регистър

„Финансови Активи“ АД (Дружеството) е акционерно дружество учредено съгласно българското законодателство и регистрирано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията с ЕИК 203622237.

1.2. Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на 14.07.2015 г. като акционерно дружество и е с неопределен срок на съществуване.

1.3. Седалище и адрес на управление на емитента

Дружеството е със седалище и адрес на управление: град София 1309, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет. 1. Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея.

1.4. Данни за ISIN, CFI, FISIN и LEI кодове

Емисията ценни книжа, емитирани от „Финансови активи“ АД е с идентификационен номер ISIN BG1100007233. CFI кодът на Емитента е ESVUFR. FISIN кодът на Емитента е FINANSOVIAKTIVI/SH BGN11000. LEI кодът на Емитента е 9845002B46E7995AD363.

1.5. Актуални телефон, факс, е-мейл, уеб адрес на емитента

тел. +359 884 466050; E-mail: v.djerahov@ask-advisoty.eu, уеб адрес: <http://fassets.eu/>

1.6. Лице за контакт

Васил Джерахов, Изпълнителен директор на „Финансови Активи“ АД

1.7. Описание на основната дейност на емитента

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е: Придобиване на предприятия и/или дялови участия в други търговски дружества, вкл. и управление на дялови участия в такива дружества, включително и такива със статус на кредитни и/или на финансови институции; отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; търговия с недвижими имоти; строителна дейност; отдаване под наем; управление на проекти; консултантска дейност, вкл. и такава в областта на сделките с недвижими имоти; оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Търговския закон; придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); гаранционни сделки; търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякаква друга незабранена от закона дейност, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз. Изброените дейности могат да се осъществяват и в чужбина, доколкото не са в противоречие със законодателството в съответната страна.

Съгласно решение на Българска народна банка, БНБ-63829/11.06.2018 г., Дружеството е със статут на финансова институция, с следната дейност по Закона за кредитните институции:

1. Отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.
2. Други дейности.
3. Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.).

В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции под номер BGR00399 и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ, т.е. по всяко време не по-малък

от размера на минимално необходимият капитал, необходим за вписване на Дружеството във воденият от БНБ регистър за финансовите институции, а именно 1 000 000 лв.

В исторически план Дружеството е извършило следните по-важни операции в изпълнение на инвестиционните си намерения:

- през 2015 г. Емитентът придобива 100% от капитала на дъщерно дружество („Прайм Лизинг“ ЕООД), като през същата година „Финансови активи“ АД чрез цесия придобива вземанията, дължими към кредитна институция от дъщерното си дружество. С извършените инвестиции се цели да се осигури капиталова печалба и лихвен доход което да повиши финансовия резултат на Дружеството, респективно на собствениците на капитала му. Към датата на настоящия документ „Финансови активи“ АД продължава да е едноличен собственик на „Прайм Лизинг“ ЕООД.
- през 2020 г. Емитентът придобива 100% от капитала на „Инимпорт“ ЕООД, като през 2021 г. капиталът на „Инимпорт“ ЕООД е увеличен чрез непарична вноска от Дружеството. Посочената непаричната вноска на едноличния собственик, с която се извършва увеличението на капитала, включва вземанията за главница на едноличния собственик към „Инимпорт“ ЕООД, представляващи главница в размер на 6 430 хил. лв. по договор за паричен заем от 29.01.2016 г. и главница в размер на 1 758 хил. лв. по рамков договор за паричен заем от 08.10.2020 г. или двата общо договора с предмет вземания за главница в размер на 8 188 хил. лв. Стойността на непаричната вноска е определена със заключение на тройна оценителна експертиза, след акт на назначаване на вещи лица от Агенцията по вписвания. През 2022 г. „Инимпорт“ ЕООД е продадено на друго свързано лице в групата на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, а именно Тексим Трейдинг АД, ЕИК 831628356.
- през 2021 г. Дружеството е придобило на търг недвижими имоти находящи се на територията на гр. Русе на стойност 376 хил. лв., представляващи поземлен имот и производствени сгради и складове с цел последваща реализация.

1.8. Пазарен дял и основни конкуренти на емитента

„Финансови активи“ АД извършва дейности и реализира съществени за дейността си финансови приходи от определени категории сделки, съгласно ЗКИ, конкретно чрез предоставяне на заеми и получаване на лихвен доход и от търговия с финансови инструменти, капиталова и дивидента печалба от придобиване на дялови участия. Предмет на реализиран доход също са покупко-продажби на недвижими имоти, които по преценка на Дружеството представляват изгодни и възвръщаеми капиталовложения.

Като конкуренти могат да бъдат освен местните банкови и кредитни институции, предоставящи финансиране на лица и фирми, така и чуждестранни такива, извършващи дейност на територията на страната, т.е. по същество пазарът на който оперира Емитента е силно наситен и конкурентен. Значими конкуренти на пазара на недвижими имоти са български компании и международни компании със свои представителства в България.

Българската народна банка поддържа Регистър на финансовите институции по чл. 3а от Закона за кредитните институции (ЗКИ), който е публичен и съдържа основни данни както за вписаните дружества, които извършват дейност на територията на Република България, така и за заличените финансови институции и е достъпен на сайта на националната банка (www.bnb.bg). Регистърът предоставя информация и за служебно регистрираните кредитни кооперация по § 12 от ПЗР на ЗКИ, учредените фондове по реда на Закона за ББР и чуждестранните финансови институции, които отговарят на изискванията на ЗКИ. Според горепосоченият регистър към момента на изготвяне на настоящият документ има 223 финансови институции с актуална и действаща регистрация на територията на Република България. Пазарният дял на дружеството е не е съществен.

Дейността на финансовите институции е дефинирана в чл. 3, ал.1 от ЗКИ, като тя е съобразена с изискванията на разпоредбите на Директива 2013/36/ЕС относно достъпа до осъществяването на дейност от кредитните институции и относно пруденциалния надзор върху кредитните институции и инвестиционните посредници, за изменение на Директива 2002/87/ЕО и за отмяна на директиви 2006/48/ЕО и 2006/49/ЕО и Регламент (ЕС) № 575/2013 относно пруденциалните изисквания за кредитните институции и инвестиционните посредници и за изменение на Регламент (ЕС) № 648/2012. Към

вписаните в Регистъра по чл. 3а от ЗКИ финансови институции БНБ прилага регистрационен режим.

Ръководството на „Финансови Активи“ АД планира действия заедно с групата, към която принадлежи, по отношение на стабилизиране и капитализиране на Дружеството, които биха могли да включват осигуряване от страна на Групата увеличение на обемите на неговата дейност, чрез използване на предоставяните от Дружеството услуги, в т.ч. съдействие по привличане на нови клиенти.

1.9. Информация за структурата на оборота по видове дейност и/или търговски направления

Основния източник на реализираният доход за дейността са приходи от финансова дейност от лихви и операции с финансови инструменти, съответно отчетените разходи са за лихви и банкови такси и загуба от обезценки. През 2022 г. Дружеството има реализиран приход от финансова дейност в размер на 2 040 хил. лв. (2 027 хил. лв. през 2021 г.; 2 362 хил. лв. през 2020 г.), формирани от приходи от лихви. Отчетените финансови разходи обхващат разход за лихви и банкови такси в размер на 1 065 хил. лв. (1 007 хил. лв. през 2021 г.; 1 111 хил. лв. през 2020 г.). По отношение на извършените преоценки на финансови инструменти към края на 2022 г. са отчетени загуба от обезценки в нетен размер от 419 хил. лв. (загуба в размер на 435 хил. лв. през 2021 г.; печалба в размер на 78 хил. лв. през 2020 г.), свързани с очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9 и нетна загуба от операции с финансови инструменти, възлизаща на 87 хил. лв. (0 лв. през 2021 г.; загуба в размер на 32 хил. лв. през 2020 г.).

1.10. Информация за основни клиенти и значителни договори за емитента;

Към 31.12.2022 г. вземанията от дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД са в размер на 4 211 хил. лв. (2021 г.: 7 914 хил. лв.) и са възникнали по договор за новация. Задължението се погасява съгласно погасителен план с краен срок първо тримесечие на 2024 г. Договорът е сключен с пазарен лихвен процент. Във връзка с цедираните вземания в полза на Дружеството е учреден първи по ред залог, по реда на ЗОЗ, върху търговското предприятие на дъщерното му дружество - „Прайм Лизинг“ ЕООД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, без предаване на управлението на предприятието и държането на материалните активи, включени в него.

Към 31.12.2022 г. вземанията от други свързани лица под общ контрол са общо в размер на 7 932 хил. лв. и представляват възникнали през 2022 г. вземания по договор за продажба на дъщерно дружество и по договор за заем, чиито срокове за погасяване са през второто полугодие на 2023 г.

Значителни за Емитента договори за парични заеми към двата основни клиента са:

- Прайм Лизинг ЕООД, ЕИК 131184880 – финансова небанкова институция;
- Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД, ЕИК 175427113 – дружество-майка.

Към 31.12.2022 г. вземанията от собственици са в размер на 36 874 хил. лв. (2021 г.: 35 476 хил. лв.; 2020 г.: 30 922 хил. лв.) и са възникнали по договор за новация и по договор за заем. Крайните срокове за погасяване са през четвърто тримесечие на 2023 г.

Заемите са отпуснати при пазарни лихвени равнища и са без обезпечение.

Задълженията на Дружеството към свързани лица към 31.12.2022 г. са общо в размер на 9 055 хил. лв. (2021 г.: 8 476 хил. лв.; 2020 г.: 6 158 хил. лв.) са обусловени основно от заем от дъщерното дружество в размер на 8 681 хил. лв. (2021 г.: 8 476 хил. лв.; 2020 г.: 6 158 хил. лв.) с краен срок на погасяване през 2023 г. и пазарен лихвен процент. Заемът е необезпечен.

1.11. Информация относно служителите на емитента, включително брой и заемани позиции

Към настоящия момент няма назначени служители на трудов договор във „Финансови Активи“ АД.

Дружеството осъществява своята дейност въз основа на договор за търговско обслужване с Прайм Лизинг ЕООД.

1.12. Информация за основните оперативни показатели на емитента

Ликвидност

През 2022 г. Дружеството е с добра ликвидност. Нетекущите активи през предходните периоди представляват вземане от дъщерното дружество.

Таблица 1

Нетекущи активи	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Вземане от дъщерно предприятие	-	4 374	8 254
Общо	-	4 374	8 254

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Текущите активи за периода 2020 - 2022 г. са със следната структура:

Таблица 2

Текущи активи	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Стоки	376	376	-
Вземания от свързани лица	49 017	39 016	45 435
Краткосрочни финансови активи	452	805	1 663
Търговски и данъчни вземания	1	14	674
Пари и парични еквиваленти	476	347	74
Общо	50 322	40 558	47 846

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Налице е увеличение на текущите активи на Дружеството, като с най-голям дял са вземанията от свързани лица, които към края на 2022 г. са на стойност 49 017 хил. лв. (2021 г.: 39 016 хил. лв.; 2020 г.: 45 435 хил. лв.). В раздел „Стоки“ са отчетени недвижими имоти на стойност 376 хил. лв. (2021 г.: 376 хил. лв.; 2020 г.: 0 лв.), които Емитентът е придобил на търг през 2021 г. с цел последваща реализация. Ръководството на „Финансови Активи“ АД е преценило, на база пазарни оценки, изготвени от лицензирани оценители, към края на 2021 г. и 2022 г., че не са налице индикации за обезценка на имотите, тъй като нетната им реализируема стойност не е по-ниска от стойността им в баланса на Дружеството към края на отчетените периоди. Краткосрочните финансови активи на Емитента представляват миноритарни участия в дружества, държани за търгуване.

Капиталови ресурси

Представената финансова информация в отчетите на Дружеството показва, че то е добре капитализирано. През 2022 г. Емитента реализира печалба на стойност 393 хил. лв. (2021 г.: 494 хил. лв.; 2020 г.: 681 хил. лв.) и в резултат на това собственият капитал на „Финансови Активи“ АД към края на 2022 г. е 18 315 хил. лв. (2021 г.: 17 922 хил. лв.; 2020 г.: 17 428 хил. лв.).

Таблица 3

Собствен капитал	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Основен капитал	1 100	1 100	1 100
Други резерви	110	75	75
Неразпределена печалба	17 105	16 747	16 253
Общо	18 315	17 922	17 428

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Резултати от дейността

Резултатът преди данъчно облагане в края на 2022 г. е печалба в размер на 437 хил. лв. (2021 г.: 549 хил. лв.; 2020 г.: 757 хил. лв.).

През 2021 г. и 2022 г. акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент. През 2020 г. е взето решение за разпределение на част от неразпределената печалба във фонд „Резервен“ в размер на 75 хил. лв. и дивидент към акционерите в размер на 600 хил. лв., който е изплатен същата година.

1.13. Предоставяне на синтезирана финансова информация за последните три приключени финансови години.

Емитентът изготвя финансовите си отчети на индивидуална база. Консолидацията на групата се извършва на ниво дружество-майка „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД.

Таблица 4

Финансов отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Финансови приходи	2 362	2 027	2 040
Финансови разходи	(1 111)	(1 007)	(1 065)
Други финансови позиции	(32)	-	(87)
Печалба/(Загуба) от обезценка, нетно	78	(435)	(419)
Разходи за външни услуги	(537)	(36)	(32)
Други разходи	(3)	-	-
Печалба преди данъци	757	549	437
Разходи за данъци върху дохода	(76)	(55)	(44)
Печалба за периода	681	494	393
Общ всеобхватен доход за периода	681	494	393
Доход на акция (в лева)	61.86 лв.	44.90 лв.	35.73 лв.

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Таблица 5

Финансов отчет за финансовото състояние	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	20	8 208	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	8 254	4 374	-
	8 274	12 582	-
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	45 435	39 016	49 017
Краткосрочни финансови активи	1 663	805	452
Стоки		376	376
Търговски и други вземания	674	14	1
Пари и парични еквиваленти	74	347	476
	47 846	40 558	50 322
ОБЩО АКТИВИ	56 120	53 140	50 322

СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал	1 100	1 100	1 100
Други резерви	75	75	110
Неразпределена печалба	16 253	16 747	17 105
	17 428	17 922	18 315
ПАСИВИ			
Нетекущи задължения			
Дългосрочни заеми	26 576	22 881	11 508
	26 576	22 881	11 508
Текущи задължения			
Краткосрочни заеми	5 898	3 846	11 421
Задължения към свързани лица	6 158	8 476	9 055
Търговски и други задължения	60	15	23
	12 116	12 337	20 499
ОБЩО ПАСИВИ	38 692	35 218	32 007
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	56 120	53 140	50 322

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

Таблица 6

Отчет за паричните потоци	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Парични потоци от оперативна дейност			
Плащания към доставчици	(1 156)	(374)	(30)
Предоставени заеми	(2 542)	(4 525)	(230)
Постъпления от лихви	2 448	1 507	739
Постъпления от предоставени заеми	4 505	8 384	3 714
Платени данъци върху печалбата	(126)	(70)	(23)
Други постъпления / (плащания), нето	(1)	587	371
Нетни парични потоци от оперативна дейност	3 128	5 509	4 541
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дялове в предприятия	(20)	-	-
(Покупка)/Продажба на недеривативни финансови активи	-	(805)	243
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(20)	(805)	243
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	4 185	2 621	300
Платени заеми	(6 105)	(6 053)	(3 900)
Платени лихви по заеми	(1 117)	(999)	(1 055)

Нетни парични потоци от финансова дейност	(3 037)	(4 431)	(4 655)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	71	273	129
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	3	74	347
Пари и парични еквиваленти в края на периода	74	347	476

Източник: Одитирани ГФО на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г.

1.14. Размерът на изплатеното възнаграждение (включително всички условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура, които управителните и контролните органи са получили за оказаните им под всякаква форма услуги.

Дружеството е с едностепенна система на управление като управленския персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. В разглеждания исторически план, включващ финансови данни за 2020 г., 2021 г. и 2022 г., не са изплащани на членовете на СД на „Финансови Активи“ АД възнаграждения (включително условни или отсрочени компенсации) и обезщетения в натура за оказаните от тях услуги под всякаква форма.

1.15. Описване на плана за бизнес развитие, одобрен от управителен орган на емитента

Дружеството не е приело план за развитие с описание на планираните цели, за достигането на които ще бъдат използвани набраните средства от бъдещо увеличение на капитала и съответно разпределението на тези средства по планирана цел, тъй като към момента на изготвяне на настоящия документ за допускане до търговия на емисия акции на „Финансови Активи“ АД няма взето решение за увеличение на капитала на Емитента. Изготвения документ има за цел единствено допускане до търговия на емисия акции на „Финансови Активи“ АД на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на MTF SOFIA.

1.16. Прогнозни финансови отчети на емитента за следващите три финансови години, ако са налице такива

Емитентът не предоставя прогнози за печалбите.

1.17. Информация за източниците на финансиране на емитента (краткосрочни и дългосрочни), както и за финансовите нужди на емитента и структурата на използваното финансиране за покриване на тези нужди.

Източниците на финансиране на дейността на Дружеството са собствения и привлечения капитал. За финансиране на своите инвестиции Дружеството използва привлечен капитал под формата на банкови кредити и заем от дъщерно дружество. Дружеството не е определило максимален размер на привлечените средства спрямо стойността на собствения му капитал. Дружеството обичайно финансира плащанията по банковия кредит и задължението към дъщерното предприятие от приходите от дейността си и разполага с достатъчни средства, като не са налице индикации за влошаване на бъдещите парични потоци. Собственият капитал на Емитента към 31.12.2022 г. е в размер на 18 315 хил. лв. и включва Основен капитал 1 100 хил. лв., Други резерви в размер на 110 хил. лв. и неразпределена печалба в размер на 17 105 хил. лв. По-долу е представено описание на финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност към 31.12.2022 г.

Банков заем, който към 31.12.2022 г. е в размер на 22 929 хил. лв.

- Кредитор: Търговска банка
- Лихвен процент: Шест месечен Euribor + надбавка.
- Падеж: 31.03.2027 г.
- Обезпечение: Първи по ред особен залог на търговско предприятие „Финансови активи“ АД и на търговско предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД.
- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

Паричен заем, който към 31.12.2022 г. е в размер на 8 681 хил. лв.

- Кредитор: Дъщерно предприятие
- Лихвен процент: 4,5%
- Падеж: 31.12.2023 г.
- Обезпечение: няма
- Валута, в която се извършват плащанията: Български лев

Освен горепосочените, Емитента отчита краткосрочни финансови активи, представляващи акции и дялове, които към края на 2022 г. са оценени на стойност 452 хил. лв. (805 хил. лв., към 31.12.2021 г.; 1 663 хил. лв. към 31.12.2020 г.) и които при преценка и при подходящи пазарни условия могат да бъдат продадени с цел с получените средства да се погасят задължения и/или да бъдат използвани за други инвестиции.

1.18. Информация от емитента дали по негово мнение оборотният му капитал е достатъчен за посрещане на неговите съществуващи потребности или ако не е — как възнамерява да осигури необходимия допълнителен капитал

С подписа си на последната страница на Документа за предлаганите ценни книжа, изпълнителния директор на Дружеството Васил Джерахов, декларира, че по негово мнение, оборотният капитал на Дружеството е достатъчен за финансиране на настоящите му нужди и не очаква да има ситуация на недостиг и нужда от търсене на начини за неговото набавяне.

1.19. Данни за одиторите, заверили финансовите отчети на емитента за последните три финансови години, ако има такива

„Кроу България Одит“ ЕООД (с предишни наименования „Ес Еф Одит“ ЕООД и „Семпер Фортис Одит“ ЕООД) с регистрационен № 167 в ИДЕС, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Шести септември“ № 55, ет. 2:

- чрез управителя си Георги Николов Калоянов регистрираният одитор е, отговорен за одита и е заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. Георги Калоянов е с адрес за кореспонденция: София ж.к. Младост 1, бл. 71, вх. 1, ет. 11, ап. 40 и притежава Диплома № 0721/2011 г. от ИДЕС. Георги Калоянов членува във Трета софийска регионална организация на ИДЕС.
- чрез управителя си, Гюляй Мюмюн Рахман, регистрираният одитор е отговорен за одита и заверил годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г. и 2022 г. Гюляй Рахман е с адрес за кореспонденция: София, ул. 6-ти септември № 55, ет. 2 и притежава Диплома № 0842/2018 г. от ИДЕС. Гюляй Мюмюн Рахман членува в Трета софийска регионална организация на ИДЕС.

1.20. Планове за бъдещи операции на капиталов пазар, ако са налице такива

Към датата на изготвяне на настоящия Меморандум Дружеството не планира бъдещи операции на капиталов пазар.

1.21. Информация, относно акционерната структура на емитента - информация за акционерите, притежаващи пряко и непряко най-малко 5% от капитала на емитента

Дружеството е с капитал в размер на 1 100 000 (един милион и сто хиляди) лева, разпределен в 11 000 (единадесет хиляди) броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 100 (сто) лева за всяка една. Акционери към датата на настоящия документ, които притежават права на глас от капитала на Емитента са:

	Акционери	Брой акции	% от правата на глас
1	„Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД	7 610	69.18%
2	НДФ Конкорд фонд-7 Саут-ийст ЮрЪп	1 030	9.36%
3	НДФ Динамик АД	1 016	9.24%
4	ПОК Съгласие АД	627	5.70%
5	ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	590	5.36%
6	Други	127	1.16%
	Общо	11 000	100%

1.22. Информация за управителните органи на емитента.

Системата на управление на дружеството е едностепенна. Органите на управление на Дружеството са Съвет на директорите и Общо събрание на акционерите.

СД се състои от Боряна Николова – председател на СД, Екатерина Георгиева – член на СД и Васил Джерахов – изпълнителен директор и член на СД.

Съгласно Наредба № 26 на БНБ за финансовите институции предвижда управляващите и представляващите Дружеството лица да притежават необходимата квалификация, професионален опит и репутация, както и лицата, които пряко или косвено притежават квалифицирано дялово участие в капитала на дружеството трябва да имат надеждност, финансова стабилност и репутация.

Боряна Николова - председател на СД

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 1987 г. - 1993 г. - Технически университет София - Дипломиран инженер;
- 2010 г. - 2013 г. - Международен банков институт – Финансист;
- Оценител на земеделски земи и трайни насаждения - КНОБ

Професионален опит:

- 2004 г. до сега - Управител в Прайм Лизинг ЕООД от февруари 2018 до сега (предходни позиции в дружеството – Ръководител отдел Финансов; Прокурист);
- 1991 г. - 2004 г. - Счетоводител в Офис Лайн ЕООД;
- 1986 г. - 1991 г. - Помощник-конструктор в Централен институт по изчислителна техника и технологии

Боряна Маринова Николова не е:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Боряна Николова е:

- управител в Прайм Лизинг ЕООД, ЕИК 131184880;
- член на СД в Хотел Мурсалица АД, ЕИК 204373059;
- член на СД в Ритейл парк Средец ЕАД, ЕИК 205047810.

Васил Джерахов - член на СД и изпълнителен директор

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 1998 г. - 1999 г. - Университет за национално и световно стопанство, гр. София;
- 1999 г. - 2005 г. - Рурски университет (Ruhr Universität Bochum), гр. Бохум, ФР Германия - академична степен: Diplom-Ökonom;

Професионален опит:

- 2018 г. до сега - управител в Прайм Лизинг ЕООД. Предходни заемани позиции в дружеството от 2006 г. – Риск Мениджър / Проблемни сделки, специалист в отдел „Финанси, контролинг, данъци“;
- 1999 г. - 2005 г. - Производство, Продажби, Пласмент, Качествен контрол в Wissler & Rademacher GmbH & Co. KG, гр. Фелберт, ФР Германия.

Васил Джерахов не е:

- осъждан за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвал в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;
- официално публично инкриминиран и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Васил Джерахов е:

- управител в Прайм Лизинг ЕООД, ЕИК 131184880;
- изпълнителен директор и член на СД в Хотел Мурсалица АД, ЕИК 204373059;
- член на СД в Ритейл парк Средец ЕАД, ЕИК 205047810;
- управител в Индустриална зона Хераково ООД, ЕИК 203529473.

Екатерина Георгиева - член на СД

- Кратка Автобиография

Образование: висше

- 1993 г. – 1997 г. - Университет за Национално и Световно Стопанство, София - Магистърска степен/Специалност „Счетоводство и контрол“;
- 2008 г. - 2011 г. - ВТУ „Св. св. Кирил и Методий“, Велико Търново – Магистърска степен / Международни икономически отношения, Международна икономика;

Професионален опит:

- 2021 г. до сега - член на СД в Екип-98 Холдинг АД, ЕИК 121659873;
- 2019 г. до сега - Експерт лизинг в Прайм Лизинг ЕООД;
- 2015 г. – 2019 г. – Финансов анализатор и контролор в отдел “Вътрешен одит и контрол” във ВИП СЕКЮРИТИ ЕООД;
- 2014 г. – 2015 г. - Експерт в отдел „Бюджетиране и контрол на плащанията“ в Енемона АД;
- 2013 г. – 2014 г. - Експерт в отдел „Бюджетиране и планиране“, Дирекция „Контролинг“ в Unionbank part of Fibank group;
- 2013 г. – 2013 г. - Експерт-финанси в ERB Leasing (лизингово дружество на Postbank);
- 2007 г. – 2012 г. - Експерт финансов отдел в Erste Group Immorent Bulgaria Ltd., Sofia (100% дъщерно дружество на Erste Bank AG);
- 2005 г. – 2007 г. - Управител на новосъздадения отдел за стратегически клиенти в МОБИЛТЕЛ АД, София – GSM оператор.

Екатерина Георгиева не е:

- осъждана за измама и няма влязла в сила присъда за измама за последните пет години;
- участвала в управителни и контролни органи на дружества, за които да са били открити производства по несъстоятелност, дружества които да са

били прекратени поради несъстоятелност, дружества които да са били обект на управление от синдик или дружества в ликвидация през последните пет години;

- официално публично инкриминирана и не са и налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи), не е лишавано от съда от правото да заема определена държавна или обществена длъжност и/или да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент, или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент за последните пет години.

Екатерина Георгиева е:

- член на СД на „Екип 98 холдинг“ АД;

Нито едно от горепосочените лица, членове на СД на Дружеството, нямат участия в дружества, в които в рамките на последните 5 (пет) години да са били акционери със значимо участие, както и нямат такива участия към момента, включително и в Емитента.

1.23. Информация относно съществуването на наличен или потенциален конфликт на интереси при осъществяване на дейността на член на управителен и контролен орган и дейността на емитента

Членовете на управителните органи на Емитента са декларирали пред Дружеството липса на потенциален конфликт на интереси между техните задължения в това им качество към Емитента и техния личен интерес или други задължения. Въпреки това, съществува риск от сключването на сделки със свързани лица, при условия различни от пазарните, което може да доведе до загуби и други щети за дружеството, респективно неговите акционери. Ръководството ще спазва законите и най-добрите практики за разкриване и избягване на конфликт на интереси, а при възникване на такъв – има задължение да го разкрие своевременно по начин, достъпен за инвеститорите. Ако възникне потенциален конфликт на интереси от страна на някой от членовете на Съвета на директорите на Емитента, същият е длъжен да се оттегли от дискусиите и вземането на решение относно засегнатия въпрос.

1.24. Информация за открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на емитента

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма открити производства по несъстоятелност или ликвидация по отношение на Емитента.

1.25. Информация за съдебни, арбитражни, административни и изпълнителни производства, образувани от или срещу емитента, ако могат да окажат значително въздействие върху дейността или финансовото му състояние

Към датата на изготвяне на настоящия документ, няма държавни, правни или арбитражни производства (включително всякакви такива висящи производства или опасност за такива, за които Емитентът е осведомен), които могат или са могли да имат значителни последици за Емитента и/или за финансовото му състояние или рентабилност.

1.26. Информация, в случай че емитентът е част от група, за наименование на дружеството майка, дъщерните и асоциирани дружества, информация за техните управителни и контролни органи, както и информация за тяхната стопанска дейност.

Дружеството е част от групата на „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД (дружество-майка), ЕИК175427113, което съответно притежава 7 610 бр. акции или 69.18% от капитала на „Финансови Активи“ АД.

Групата Адвайзъри Сървисис Консултинг, с предишно наименование Тексим Консултинг (Групата) включва следните дъщерни дружества:

1. **Финансови Активи АД** – акционерно дружество, за което за целите на допускане до търговия на пазар на растеж се изготвя настоящият Меморандум. „Финансови Активи“ АД от своя страна е едноличен собственик на капитала на **Прайм Лизинг ЕООД**, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 131184880. регистрирано със съдебно решение №1 на Софийски градски съд (СГС)-фирмено дело №12909/2004 – парт. №80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен Каравелов“ 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение №3 на СГС от 29.03.2007 г. седалището и адресът на управление се променя на гр. София, п.к. 1000, р-н Средец, ул. „Парчевич“ 42, ет. 3 и 4. След смяната на едноличния собственик през 2015 г. седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Капиталът на Прайм Лизинг ЕООД е в размер на 22 927 380 лв. и се състои от 2 282 738 дружествени дяла по 10 лв. всеки.

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такова. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитална нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок към датата на настоящия документ се управлява и представлява от Боряна Николова и Васил Джерахов. Данъчната му регистрация е в Териториална дирекция „Големи данъкоплатци и осигурители“ на Националната агенция по приходите, гр. София. Дружеството е регистрирано по Закона за данък върху добавената стойност на 26.03.2004 г.

Прайм Лизинг ЕООД е едноличен собственик на капитала на **Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД**, дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 28.03.2006 г. под ЕИК 175062796. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Капиталът на дружеството е в размер на 5 291 780 лв. Седалището и адресът му на управление е в гр. София, п.к. 1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Системата на управление на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е едностепенна, като то се представлява и управлява от Елена Георгиева Петрова.

2. **Тексим Трейдинг АД** е акционерно дружество с едностепенна система на управление, вписано в Търговския регистър на 26.03.2008 г. под ЕИК 831628356. Основната му дейност е търговия със стоки и услуги, внос и износ, услуги в областта на строителството, транспорта и туризма, финансови и данъчни консултации и други, незабранени от закона дейности. Капиталът на Тексим Трейдинг АД е в размер на 794 280 лв. Седалището и адресът на управление е в гр. София, ул. „Бузлуджа“ №45. Орган на управление е Съвета на директорите, които към дата на настоящия документ е в състав Валентина Иванова Гергинова, Силвия Светославова Христова и Емилия Петкова Йорданова и се представлява заедно от всеки двама члена на СД. Тексим Трейдинг АД е едноличен собственик на капитала на **Инимпорт ЕООД** - дружество с ограничена отговорност, вписано в Търговския регистър на 09.04.2009 г. под ЕИК 130982205. Размерът на капитала на Инимпорт ЕООД е 8 193 000 лв. Основната му дейност се състои в управление и отдаване под наем на недвижими имоти. Седалището и адресът на управление е в гр. София, п.к. 13098, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1. Системата за управление е едностепенна, като дружеството се представлява и управлява от Ивайло Кръстев Илиев.

1.27. Информация за получени разрешения, лицензи или други документи, съотносими към дейността на емитента

Съгласно решение на Българска народна банка, БНБ-63829/11.06.2018 г., Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по Закона за кредитните институции – Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции то е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитална нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ.

1.28. Становище относно политиката и практиката по отношение на дивиденди, която емитента възнамерява да следва.

ОСА взема решение за разпределяне на дивиденди след одобрение на финансовите отчети и в съответствие с предвидените в закона и Устава условия. Съгласно чл. 42 от приетия Устав под условие, на разпределение в края на годината подлежи печалбата, след облагането и с държавни и местни данъци и такси и след покриване на евентуалните загуби от предходни години. Печалбата се разпределя по следния начин:

1. 10% от печалбата се отделя във фонд „Резервен“;
2. останала част от печалбата подлежи на разпределение по решение на ОСА.

По решение на ОСА цялата или част от печалбата, подлежаща на разпределение, може да бъде заделена в определени целеви фондове на Дружеството. ОСА може да реши да увеличи капитала чрез превръщането на част от печалбата в капитал, като решението за това се взема в срок от три месеца след приемането на годишният счетоводен отчет за изтеклата година.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет (Дружеството не разпределя междинен дивидент) и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ЦД (доколкото ЦД действа като агент по плащанията) и пазар MTF SOFIA за взетото решение на Общото събрание относно вида и размера на дивидента.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в 90-дневен срок от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в дружеството. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Решението за размера, реда и начина на изплащане на дивидентите се взема от ОСА.

2. Рискови фактори

Систематични рискове – войната в Украйна; риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива; риск от забавен икономически растеж; политически риск; кредитен риск; риск от настъпване на форсмажорни събития; валутен риск; инфлационен риск.

Войната в Украйна

Напрежението във връзка с военния конфликт между Руската федерация и Украйна оказва влияние върху световната икономика и в частност в българската. Отчетено е значително повишение на цените на природния газ и на петрола, респективно на цените на горивата, както у нас така и в целия свят. Войната в Украйна бе причина за повишение на цените и на други суровини (алуминий, никел, паладий и други метали), които отчитат рекордни нива в борсовите си цени. Цените на пшеницата и други хранителни стоки също се повишиха. Този безпрецедентен ръст в цените на суровините ще се добави към вече повишените нива от последните месеци и допълнително ще затрудни бизнеса и населението.

Риск, свързан с неблагоприятни изменения на пазарните лихвени нива

Безпрецедентното затягане на лихвената политика на централните банки в ЕС и САЩ, изразяващо се в спиране на паричните стимули и повишение на основните лихвени проценти, като борба с повишаваща се инфлация води до оскъпяване на паричния ресурс. В резултат на динамиката на пазарните условия, Емитентът е изложен на пазарен риск по отношение на експозициите си в лихвоносни финансови инструменти, включително от понасяне на загуби, свързани с обезценката на финансови инструменти и намаляване на приходите от тях. С увеличението на пазарните лихвени нива се увеличава и цената на заемния капитал, който Дружеството използва, за да финансира своята дейност.

Риск от забавен икономически растеж

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

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. Продължителното забавяне с формирането на стабилно правителство, както и способността му 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.

Кредитен риск

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

Актуален кредитен рейтинг на Република България

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

Източник: Министерство на финансите на Република България

Риск от настъпване на форсмажорни събития

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Валутен риск

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

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

Инфлационен риск

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

Системата на валутен борд в България контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола и другите природни суровини) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС също оказва натиск за доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС (конвергенция), т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. След поредни години на спад до 2016 г., потребителските цени тръгнаха отново нагоре в следващите три години. По данни на НСИ средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) в страната спрямо предходната година е, както следва : през 2017 г. 2.1%, през 2018 г. 2.8%, а през 2019 г. 3.1%. През 2020 г. кризата свързана с COVID-19 обърна тенденцията като в края на годината инфлацията спрямо края на 2019 г. спадна до 1.7%, но през 2021 г. се отчита отново повишение, като в края на годината средногодишният общ индекс на потребителските цени (ИПЦ) достига 3.3% спрямо края на 2020 г. Инфлационният риск, вследствие на множество инфлационни фактори бележи рекордни нива през 2022 г.

ИПЦ, съответният месец от предходната година (годишна инфлация)

Месец	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	I	II
	2022 г.												2023 г.	
Общ ИПЦ %	9.2	10.02	12.4	14.37	15.6	16.86	17.26	17.7	18.7	17.58	16.89	16.88	16.68	16.00

Източник: НСИ

Несистематични рискове – рисковете произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях в най-голяма степен то може да оказва влияние.

Рискове, специфични за Емитента:

Дейността на Емитента е съсредоточена в придобиване на предприятия и/или дялови участия в други търговски дружества, отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства; търговия с недвижими имоти и други дейности, посочени в предмета на дейност заложен в Устава на Дружеството. Като дружество със статут на кредитна институция върху дейността му влияят множество рискови фактори. По-съществените от тях са:

а. *Кредитният риск* е свързан с формиране на загуби за Емитента при:

- неплащане от страна на длъжника;
- предсрочно плащане;
- забавяне в плащането;
- частично плащане;

Действията на Емитента срещу проявленията на този риск са свързани със задълбочено проучване на длъжника; забраната за придобиване на вземания, които са предмет на правен спор, принудително изпълнение, или са заложи в полза на трети лица; сключване на застраховка за рискът от неплащане; включване на такси и неустойки, както при предсрочно плащане, така и при забава в плащанията; изискване на допълнителни гаранции и обезпечения. Към момента във вземанията на Емитента не може да бъде установен значителен кредитен риск;

b. *Лихвеният риск* е свързан с възможността Емитента да понесе загуби от промяна в пазарните лихвени равнища/проценти. Риска се проявява в случай на вземания, по които лихвените проценти са плаващи и са обвързани с пазарен бенчмарк плюс надбавка. Съществува риск от една страна длъжникът да не е във възможност да погасява по високите вноски, формирани от увеличените лихви.

c. *Валутен риск*: Въведеният през 1997 г. в България валутен борд, при който българският лев е фиксиран към еврото, не носи на Емитента съществен валутен риск. Съществен валутен риск би бил налице единствено при придобиване на вземания във валути, различни от лев и евро. Към момента Емитента няма вземания в други валути, освен в български лев;

d. *Ликвидният риск* е свързан с възможността Емитента да не може да погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Възможно е при възникване на спешна нужда от парични средства, включително за покриване на определени задължения, Дружеството да не може да превърне бързо и без съществена загуба портфейла си от финансови и други активи в пари или други ликвидни средства. За посрещане на краткосрочни нужди от парични средства, Емитента би могъл да влага част от активите си в ликвидни инструменти (депозити и/или средства по разплащателни сметки, пари на каса).

e. *Риск, свързан с кредитоспособността на Емитента*;

Този риск е свързан с възможността на Емитента и Групата да се финансират със заемни средства на пазарни лихвени равнища. Развитието и разрастването на дейността на Групата е свързана с увеличаваща се необходимост от финансови средства, което изисква и способност за финансиране със заемни средства. Добрата кредитоспособност е резултат от финансовата дисциплина, която се гарантира от непрекъснатите, последователни и съгласувани действия на членовете на СД, на Дружеството-майка и на наетия персонал в Групата, както и от стриктното спазване на вътрешните правила и процедури на Групата.

f. *Риск, породен от стопанската конюнктура*;

Тъй като Дружеството-майка отпуска заеми на длъжници, свързани директно или индиректно с реалния сектор на икономиката, състоянието на икономиката като цяло и в частност реалния сектор, има значително влияние върху неговата дейност.

h. *Риск от некоректно/незаконно поведение*;

Този риск е свързан с това, Емитентът да претърпи вреди поради незаконно поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от некоректно/незаконно на външни за Групата контрагенти, следва да се минимизира чрез предварителен анализ на външните контрагенти, включително и на тяхната репутация.

i. *Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти и рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти*;

Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната стойност на активите на една акция. Емитента е извършил инвестиция в недвижими имоти с цел последваща реализация. В този смисъл пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Евентуален спад на цените на недвижимите имоти би

намалял капиталовата печалба на Дружеството и може да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за акционерите и на пазарната цена на акциите на Емитента.

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Емитента, не би могъл да се продаде за кратък срок и с ниски разходи на пазарна или справедлива цена. При необходимост от бърза продажба на притежаван имот е възможно тя да се осъществи на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което ще намали очакваните приходи от дейността. Дружеството управлява ликвидността си чрез непрекъснат контрол и прогнозиране на паричните потоци.

j. *„Финансови Активи“ АД е дружество извършващо дялови инвестиции и влошаване на оперативните резултати, финансовото състояние и перспективите пред дейността на дружествата от портфолиото му може да има неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента, включително и способността му да изплаща дивиденди.*

Тъй като финансовият резултат „Финансови Активи“ АД зависи от дружествата в които инвестира, неговото финансово състояние, оперативни резултати и перспективи са зависими от състоянието, резултатите и перспективите на дъщерните му дружества и дружествата в които притежава дялово участие. Способността на Дружеството да продължава да инвестира в растежа си собствени средства, както и да заплаща дивиденди на акционерите, 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 потоци на дъщерните дружества.

Основните рискове за емисията финансови инструменти

Ценови риск

Цената на акциите на „Финансови Активи“ АД търгувани на MTF SOFIA на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ ще зависи от търсенето и предлагането на акции на мястото за търговия, от финансовите резултати на Дружеството, от оповестените новини и събития, както и от начина по който пазарните участници интерпретират постъпващата от дружеството информация. Цената на акциите може да нараства или намалява в следствие на гореописаните фактори. Рискът за акционерите на „Финансови Активи“ АД се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на акциите. Тези колебания могат да бъдат по-продължителни и с по-големи изменения от очакванията на инвеститорите. Цените на търгуваните акции на място за търговия като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Акциите на „Финансови Активи“ АД могат да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на горепосочените фактори. Дружеството не би могло и не гарантира, че цената на предлаганите от него обикновени акции ще се повиши във времето. „Финансови Активи“ АД няма да осъществява обратно изкупуване на ценните книжа с цел запазване или повишаване на текущите пазарни цени.

Ликвиден риск

Съществува несигурност за наличието на активно пазарно търсене на акциите на „Финансови Активи“ АД. Липсата на активна търговия и слабия интерес към акциите на Дружеството би могло да доведе до понижение в цената им, а акционерите да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от акциите си на желаната от тях цена, или в желаният от тях срок. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на

местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

Валутен риск

Валутният риск, който носят акциите на „Финансови Активи“ АД, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството и от взето решение на ОСА. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена година Дружеството изобщо да не реализира печалба.

Риск от разводняване на капитала

„Финансови Активи“ АД може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно действащото българско законодателство, Дружеството е задължено да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции, което ще доведе до разводняване на текущото им участие в Дружеството.

Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на пазар за растеж до 2025 г., съгласно § 77 от Преходни и Заключителни разпоредби към Закона за изменение и допълнение на закона за данък върху добавената стойност, е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

Риск, свързан с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на регулативните стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на други пазари на ценни книжа, което от своя страна може да повлияе на пазара на акциите.

Значителни сделки с акции на дружеството, които може да повлияят на тяхната пазарна цена

Българският капиталов пазар се отличава с ниска ликвидност. Значителен брой акции предложени за продажба могат да понижат цена на акциите на Дружеството на мястото за търговия. Продажби на допълнителни акции след предлагането могат да засегнат неблагоприятно пазарната цена на акциите. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно върху търговията с акциите. Такива продажби могат също да изправят „Финансови Активи“ АД пред затруднение при последващо евентуално издаване на нови акции.

Риск от волатилност

След приемането за търговия на MTF SOFIA на Сегмент „ПАЗАР ЗА РАСТЕЖ“ на емитираните от Дружеството акции, „Финансови Активи“ АД не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Механизми за контрол на конфликт на интереси:

Според чл. 16 от приетия Устав под условие всяка акция дава на своя притежател следните права:

1. имуществени:

а) право на дивидент, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

б) право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на притежаваните акции;

2. неимуществени:

а) право на участие в управлението чрез решаване на въпросите от компетентността на Общото събрание на акционерите по смисъла на раздел IX от ТЗ;

б) право да избира и да бъде избран в органите на управление на Дружеството;

в) право на информация за Дружеството в това число да се запознава и да получава преписи от всички дружествени документи и да получава писмени отчети от Съвета на директорите при поискване;

г) право на защита по реда на чл. 71 от ТЗ, когато правата на акционера бъдат нарушени от Съвета на директорите;

д) право за записване на нови акции по реда на чл. 194 от ТЗ;

е) право за записване на конвертируеми облигации по реда на чл. 215 от ТЗ.

Капиталът на дружеството не може да бъде увеличен чрез непарични вноски, под условие или чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции. Другите възможни начини за ограничаване на възможна злоупотреба, за да не се злоупотребява с този контрол са предвидени в следните разпоредби:

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

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

- Съгласно чл. 223, ал. 2 от ТЗ, 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 от ТЗ, 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.

3. Информация за емисията

Вид на финансови инструменти:	Обикновени, безналични, поименни, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас
Брой акции предложени за допускане до търговия:	11 000
Размер на емисията:	1 100 000 лв.
Валута на издаване:	BGN
Емисионна стойност:	Неприложимо
Номинална стойност:	100 лв. на всяка акция
Ограничения за прехвърляне:	За акциите, обект на този документ, не съществува ограничение във връзка с прехвърлянето им.
Права по акциите:	Право на един глас в Общото събрание на акционерите на Емитента, пропорционално право на дивидент и ликвидационен дял.
Срок на инструмента:	Безсрочен.
Приложими разходи за инвеститорите:	Разходите, които ще се удържат от акционерите, във връзка с изпълнение на нареждане за покупко-продажба на допуснатите акции за търговия, са различни и ще зависят конкретно от тарифата на избрания инвестиционен посредник, чрез който ще се подават тези нареждания. Инвеститорите трябва да се запознаят с приложимите от избраният от тях инвестиционен посредник правила и разходи, свързани с изпълнения на нареждания за посоченият инструмент, както и други допълнителни такси и комисионни, ако са налице.
Основание за искане за допускане до търговия на емисията:	Решение на ОСА на Емитента от 03.05.2023 г.

ОСА е върховен орган на Дружеството и се състои от всички притежатели на акции с право на глас. Те участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощени представители. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството имат право да вземат участие в работата на Общото събрание, без право на глас, освен ако не са акционери. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в Централния регистър на ценните книжа 14 дни преди датата на Общото събрание.

ОСА се провежда най-малко веднъж годишно. В случай, че загубите надхвърлят 1/2 (една втора) от капитала, се провежда общо събрание не по-късно от 3 месеца от установяване на загубите. За всяко заседание се избира председател и секретар-преброител.

ОСА се свиква от Съвета на директорите. Редовните годишни събрания се свикват не по-късно от 6 (шест) месеца след края на отчетния период. ОСА може да бъде свикано и по искане на акционери, притежаващи поне 5 на сто от капитала. Ако в едномесечен срок от искането на акционерите, притежаващи 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 общото събрание или овластява акционерите, поискали свикването или техен представител да свика събранието. Свикването на ОСА се извършва чрез изпращане на писмена покана до акционерите, изпратена на адреса им, посочен в Книга не по-късно от 10 дни от датата на събранието.

Поканата съдържа най-малко следните данни: фирмата и седалището на Дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения.

За всяко заседание на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание. За участие в Общото събрание, акционерите се легитимират с притежаваните от тях временни удостоверения, а представителите на такива акционери – с изрично писмено пълномощно или такова с нотариална заверка на подписите и копие от временните удостоверения на представляваните от тях акционери.

Общото събрание може да взема валидни решения, ако е свикано в съответствие със закона и Устава и ако на него са представени акционери, притежаващи повече от 50% (петдесет на сто) от акциите с право на глас, освен ако в закона не е предвиден по-голям кворум. При липса на кворум в случаите по чл. 227, ал. 1 и 2 от ТЗ може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание. Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били съобщени или включени в дневния ред съобразно разпоредбите на чл. 223 и чл. 223а от ТЗ.

Решенията на ОСА по чл. 24, буква а), б) и в) (само за прекратяване) се вземат с мнозинство от две трети от представените акции с право на глас, тези по чл. 24, буква м) се взимат с мнозинство от 95 на сто от общия брой гласове на представените в Общото събрание гласове, а всички останали решения – с обикновено мнозинство от представените акции, освен ако в закон не е предвидено друго. Решенията на ОСА влизат в сила незабавно. Решенията относно изменение и допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала, преобразуване и прекратяване на Дружеството, избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите, назначаването на ликвидатори на Дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

ОСА на Емитента взема решение за разпределяне на дивиденди след одобрение на финансовите отчети и в съответствие с предвидените в закона и Устава условия. Съгласно чл. 42 от приетия Устав под условие, на разпределение в края на годината подлежи печалбата, след облагането и с държавни и местни данъци и такси и след покриване на евентуалните загуби от предходни години. Печалбата се разпределя по следния начин:

1. 10% от печалбата се отделя във фонд „Резервен“;
2. останала част от печалбата подлежи на разпределение по решение на ОСА.

По решение на ОСА цялата или част от печалбата, подлежаща на разпределение, може да бъде заделена в определени целеви фондове на Дружеството. ОСА може да реши да увеличи капитала чрез превръщането на част от печалбата в капитал, като решението за това се взема в срок от три месеца след приемането на годишният счетоводен отчет за изтеклата година.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар като акционери на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет (Дружеството не разпределя междинен дивидент) и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството е длъжно незабавно да уведоми ЦД (доколкото ЦД действа като агент по плащанията) и пазар MTF SOFIA за взетото решение на Общото събрание относно вида и размера на дивидента.

Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в 90-дневен срок от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в този срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденди остават в дружеството. Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на дружеството. Решението за размера, реда и начина на изплащане на дивидентите се взема от ОСА.

4. Първоначална референтна цена или ценови диапазон на емисията финансови инструменти.

Първоначалната референтна цена на емисията финансови инструменти се определя на 6 000.00 (шест хиляди) лева.

5. Разводняване на капитала и дялово участие след емитирането

Неприложимо.

6. В случаите на подписка

Неприложимо.

7. Предупреждения към инвеститорите, включително, че на базата на настоящия Информационен меморандум:

„Пазар за растеж“ на MTF SOFIA не е регулиран пазар по смисъла на Закона за пазарите на финансови инструменти.

Допускането на финансови инструменти до търговия на пазара за растеж на MTF SOFIA не следва да се счита за еквивалентно на допускането на финансови инструменти на регулирания пазар.

Инвеститорите следва да са запознати с рисковете, свързани с инвестициите във финансови инструменти, допуснати до търговия на пазара за растеж на MTF SOFIA и преди да вземат решение за инвестиране, при необходимост да потърсят допълнителна информация или професионална консултация.

Инвеститорите следва да са наясно относно това, че:

1. Емитентът няма задължения за последващо разкриване на информация по реда на ЗППЦК;
2. Емисията финансови инструменти няма да бъде вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН;
3. Финансовите инструменти няма да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар.

8. Позоваване на източниците на информация, както и изявление, че данните в информационния меморандум са актуални.

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

- ✓ Българска народна банка (www.bnb.bg);
- ✓ Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- ✓ Национален статистически институт (www.nsi.bg);
- ✓ Търговски регистър към Агенция по вписванията (www.brta.bg).

В настоящият Меморандум не са използвани изявления и доклади от експерти.

9. Дата и срок на валидност на информационния меморандум.

Валидността на настоящия информационен Меморандум не е ограничена със срок.

10. Декларация от Емитента

Аз, долуподписаният Васил Петров Джерахов, в качеството ми на представляващ **„Финансови Активи“ АД**, ЕИК 203622237, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Тодор Александров № 109-115, ет. 1.

Декларирам следното:

Доколкото ми е известно, информацията, съдържаща се в Информационния Меморандум, съответства на фактите и няма пропуски, които може да засегнат неговия смисъл.

Известна ми е наказателната отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс за деклариране на неверни обстоятелства.

Подпис: _____

Васил Джерахов – изпълнителен директор на „Финансови Активи“ АД

11. Съобщение, указващо къде са достъпни финансовите отчети на емитента, както и актуалния устав на дружеството.

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

1. Устав на „Финансови Активи“ АД, приет под условие с решение на ОСА от 25.05.2023 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на Търговския регистър към Агенция по вписвания (<https://portal.registryagency.bg>); на електронната страница на дружеството <http://fassets.eu/>;
2. Докладите на независимият одитор – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/; на електронната страница на дружеството <http://fassets.eu/>;
3. Годишните одитирани финансови отчети на Емитента за 2020 г., 2021 г. и 2022 г. – в Дружеството на физически носител /на посочените в Документа адрес и телефон/ и на електронната страница на дружеството <http://fassets.eu/>;
4. Информационен меморандум - в Дружеството на физически носител на посочените в Документа адрес и телефон и на електронната страница на дружеството <http://fassets.eu/>; на електронната страница MTF SOFIA – (www.mtfsofia.bg).

12. Изявление във връзка с одобрението на настоящия документ.

Комисията за финансов надзор (КФН) не одобрява информационния меморандум и не носи отговорност за верността на данните, съдържащи се в него.

13. Информация за предлагания на ценни книжа, ако има такива, през последните дванадесет месеца.

Не са извършвани предлагания на ценни книжа, издадени от Емитента през последните дванадесет месеца.

14. Изявление за отговорност.

Комисията за финансов надзор (КФН) и КАПМАН АД, в качеството му на организатор на MTF SOFIA, не носят отговорност за верността на съдържащите се в информационния меморандум данни.