

Междинен консолидиран доклад за дейността за първо шестмесечие на 2025 г.

Междинният консолидиран доклад за дейността на Финансови Активи (Групата) представя коментар и анализ на консолидираните финансови отчети и друга съществена информация относно консолидираното финансово състояние и постигнатите резултати от дейността на Групата. Докладът също така отразява състоянието и перспективите за развитието на Групата.

1. Обща информация за Групата**1.1. Обща информация**

Групата Финансови Активи, включва дружество-майка, две дъщерни дружества, в които има съответно 100% участие в капитала им.

Дружество-майка

„Финансови Активи“ АД (Дружеството) е регистрирано на 14.07.2015 г. като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Дружеството осъществява дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 10 юни 2018 г. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива, съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ.

Основен предмет на дейност са

- ✓ придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други);
- ✓ придобиване и управление на дялови участия в други дружества, включително в такива със статут 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.

Дъщерни дружества

Към 30.06.2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- Прайм Лизинг ЕООД е 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 март 2007 седалището и адресът на управление са променени: гр. София, п.к.1000, р-н Средец, ул. „Парчевич“ 42, ет.3 и 4. След смяната на едноличния собственик на Дружеството през 2015 седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, ет.1.

Прайм Лизинг ЕООД е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 131184880.

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, Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Боряна Николова и Васил Джерахов.

- Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД е 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. Седалището и адресът 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 дружеството се представлява и управлява от Елена Георгиева Петрова.

1.2. Съвет на директорите

Финансови Активи има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите:

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Дружеството се представлява само от Изпълнителния директор.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата

През 2015 година „Финансови Активи“ АД, ЕИК 203622237 (пряко контролирано от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, ЕИК 175427113) придобива 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД, ЕИК 131184880. „Прайм Лизинг“ ЕООД предоставя услуги и извършва дейности свързани с финансов лизинг. През същата година „Финансови Активи“ АД, чрез цесия (заем) придобива част от вземанията на дъщерното си дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава приходи от лихви. През 2025 година дъщерното предприятие „Финансови Активи“ АД продължава да е собственик на 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД.

На 28.12.2018 г. „Прайм лизинг“ ЕООД придобива 100 % от собствения капитал на дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД със седалище в гр. София, бул. „Тодор Александров” № 109-115.

През 2023 г. Групата емитира облигационен заем със следните характеристики:

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.;
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- Амортизация на главницата:

Първа, втора, трета и четвъртата година – гратисен период без погашения по главницата.

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

Лихва: плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва.

Динамичната икономическата обстановка в световен мащаб, в т.ч. и в страната, оказва пряк ефект върху икономиката и развитието на бизнеса. Продължилата и през тази година по-ниска бизнес активност оказва пряк ефект и върху резултатите и дейността на Групата.

Ръководството фокусира усилията си върху трудностите при прогнозиране на финансовите пазари за минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, оказващи въздействие и върху дейността на Групата.

Консолидираният финансов резултат за първо шестмесечие на 2025 г. е печалба в размер на 1,292 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 2,117 хил. лв. за съпоставимия отчетен период на 2024 г.

Към 30.06.2025 г. собственият капитал е в размер на 76,688 хил. лв. като към 31.12.2024 г. е бил в размер на 75,396 хил. лв.

Към края на отчетния период пасивите на Групата са в размер на 74,160 хил. лв. спрямо 77,220 хил. лв. към 31.12.2024 г.

Към 30.06.2025 г. активите на Групата са в размер на 150,848 хил.лв.спрямо 152,616 хил.лв.към 31.12.2024 г.

3. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността

Показатели, определени въз основа на информацията от отчета за финансовото състояние и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

• Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,017
• Коефициент на рентабилност на пасивите	0,017
• Коефициент на капитализация на активите	0,009
• Коефициент на обща ликвидност	5,854
• Коефициент на бърза ликвидност	5,751
• Коефициент на абсолютна ликвидност	0,137

4. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен консолидираният финансов отчет

След края на отчетния период не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на междинния консолидирания финансов отчет и датата на неговото одобрение.

5. Вероятно бъдещо развитие на Групата

Компаниите в Групата „Финансови Активи“ в бъдеще планират да продължат да осъществяват обичайната си дейност.

Дъщерното дружество Лендмарк България Ритейл Парк ще фокусира усилията си в подобряване заетостта на търговския парк до 95 %, чрез сключване на дългосрочни договори за наем с клиенти с добра пазарна репутация. Наред с това, основен ангажимент ще е и поддръжката на стойността и качеството на отдаваните под наем площи.

Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД ще продължи да насочва усилията си към оптимизиране структурата на клиентското портфолио и генериране на нов бизнес, чрез сключване на нови сделки. Ще се стреми да поддържа добрите позиции, извоювани на българския пазар, като стабилна и уважавана лизингова компания.

Дружеството-майка в бъдеще планира да продължи да осъществява обичайната си финансова дейност по придобиване и управление на вземания, и дялови участия, както и на отпускане на парични заеми. Целите на Ръководството са насочени към развитие и поддържане на стабилността на Дружествата в Групата.

6. Научноизследователска и развойна дейност

Към момента Групата не извършва собствена научноизследователска дейност и трансфер на иновации. През отчетния период Групата не е заделяла средства за научни изследвания и разработки.

7. Информация, изисквана по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

7.1. Акционерен капитал

Внесенят капитал на Дружеството-майка е в размер на 1 100 000 лв., състоящ се от 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

Акциите на „Финансови Активи“ са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, представляваща многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на MTF SOFIA).

Основен акционер и контролиращо предприятие-майка на Дружеството с 55,24% от капитала му „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175427113.

Седалището и адресът на управление на Дружеството-майка са: гр. София, бул. „Тодор Александров“ №109-115, ет. 1..

Останалите 44,76% принадлежат на няколко акционера, всеки от които притежава под 10% от акциите на емитента.

7.2. Обратно изкупуване

През 30.06.2025 г. Дружеството-майка не е изкупувало обратно свои акции.

7.3. Информация за договори по чл. 240 б сключени към 30.06.2025

Не са сключвани такива договори.

7.4. Информация за размера на възнагражденията, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Финансови Активи АД.

През първо шестмесечие на 2025 г. не са изплащани парични възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Финансови Активи“ АД

7.5. Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, членовете на Съвета на Директорите не притежават пряко акции от капитала на „Финансови активи“ АД.

7.6. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Финансови активи нямат специфични привилегирани права за придобиване на акции или облигации.

7.7. Участия в търговски дружества на членовете на Съвета на Директорите

Членовете на Съвета на Директорите имат участия в управителните органи на други дружества, както следва:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие с повече от 25% от капитала на друго дружество	Дружества, в които лицето упражнява контрол
Боряна Маринова Николова	Прайм Лизинг ЕООД	Няма	Няма
	Ритейл Парк Средец ЕАД	Няма	Няма
	Кий Трейдинг АД	Няма	Няма
Васил Петров Джерахов	Прайм Лизинг ЕООД	Няма	Няма
	Ритейл Парк Средец ЕАД	Няма	Няма
	Индустриална зона Хераково ООД	Няма	Няма
Екатерина Георгиева Георгиева	ЕКИП-98 АД	Няма	Няма

7.8. Сключени през първо шестмесечие на 2025 г. договори с членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Не са сключвани договори с Дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

7.9. Брой заети лица

Към 30.06.2025 г. в Дружествата в Групата са назначени 13 служители. Групата не наема временно заети лица.

8. Наличие на клонове на Групата

Дружествата в Групата нямат клонове.

9. Финансови инструменти

Основните финансови инструменти, притежавани от Групата, са акции и дялове, вземания по заеми и цедиращи вземания.

Подробна информация за размера и спецификата на финансовите инструменти е предоставена в междинния консолидиран финансов отчет за първо шестмесечие на 2025 г.

10. Основни рискове, пред които е изправена Групата

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложена Групата, са описани по-долу:

- Пазарен риск

Вследствие на използването на финансови инструменти, Групата е изложена на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

- Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове.

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

- Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисленията за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент. Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Групата, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

Кредитният риск е рискът клиентът или контрагентът да не изпълни договорните си задължения, което води до финансова загуба за Групата. Основната дейност на Групата по генериране на доходи е чисто финансова включваща договори за финансов лизинг и отпускане на парични заеми на клиенти, поради което кредитният риск е основен риск. Кредитният риск възниква основно от финансов лизинг и парични заеми, предоставени на клиенти, инвестиции в дружествени дялове и инвестиционни имоти, които представляват активи в отчета за финансовото състояние. За целите на управлението на риска Групата разглежда всички елементи, свързани с излагането на кредитния риск, като например риск от неизпълнение от страна на контрагента и секторен риск.

Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на

лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотeki, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

С цел намаляване на кредитния риск, Групата договаря със своите доставчици условия за повторна продажба и обратно изкупуване на стоките, обект на лизингови сделки в случаи на предсрочно прекратяване на лизинговите договори. Групата подлага на редовни годишни проверки и анализ счетоводните отчети на своите клиенти с цел своевременно актуализиране на кредитния им рейтинг.

Едновременно с това, недвижимите имоти, предоставени като обезпечения или представляващи лизингови обекти, подлежат на ежегодна оценка.

Балансовите стойности, показани в следващата таблица, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Групата по отношение на тези финансови инструменти.

Финансови активи	Пояснение	30.06.2025	31.12.2024
Нетекущи финансови активи			
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12	963	427
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	15,379	21,724
		16,342	22,151
Текущи финансови активи			
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	8,180	3,260
Предоставени заеми	12	25,620	25,962
Вземания от свързани лица по предоставени заеми	30	46,400	45,634
Търговски и други вземания	15	1,342	1,723
Парични средства	16	2,005	1,816
		83,547	78,395

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Групата прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, както се изисква и позволява от МСФО 9.

По отношение на предоставените заеми, нетната инвестиция във финансов лизинг и падежиралите вземания, възникващи на тяхна основа ръководството на Групата извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Групата признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

Прилагането на модела на очакваните кредитни загуби на МСФО 9 води до по-ранното признаване на кредитните загуби за съответните активи и до увеличение на обезценките.

Определяне на значително увеличение на кредитния риск

Групата използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценка на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от А до Е, като Е е най-добър, Е най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценка на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.

Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на probability of default (PD).

За определяне на probability of default (PD) се използват данни от Българска народна банка за съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво. Ръководството приема, че вероятността от кредитни загуби по дадена експозиция се приближава до съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво, като това съотношение следва да се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента. Определянето на PD за 12 месеца и PD до края на живота на инструмента се извършва като съотношението на необслужвани кредити/лизинги към общия портфейл от кредити/лизинги на национално ниво се коригира с кредитния рейтинг определен за съответния контрагент, както и друга налична информация за контрагента.

PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга, като изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

- 1 Относно промяната на PD, в зависимост от влошаване/подобрене на рейтинга, е направено разграничение между продукт „лизинг“ и „кредит“, като причината за това разграничение е по-високата средна квота на необслужвания портфейл при кредитите.
- 2 При лизинговия портфейл, с оглед на прилаганата рейтинг скала се счита, че 5% промяна на PD между два съседни рейтинга отговаря на плавно увеличение на PD в зависимост от състоянието на разглежданото дружество.
- 3 При кредитния портфейл, с оглед на очаквания по-висок дял на необслужвани експозиции, както и по-краткия исторически опит на Групата с този продукт, консервативно се приема по-висока промяна от 7,5% (или увеличение с 50% спрямо тази при лизинга).

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние (както и на лизингови договори и други вземания, попадащи в обхвата на МСФО 9) се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Може да се приеме, че кредитният риск на даден финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване, ако бъде установено, че финансовият инструмент е с нисък кредитен риск към отчетната дата (рейтинг А).

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване. Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае

по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочията (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Групата може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

Независимо от начина, по който Групата оценява значителното увеличение на кредитния риск, съществува оборима презумпция, че кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване, когато просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни. Тази презумпция може да се обори, ако разполага с разумна и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява, че кредитният риск не се е увеличил значително след първоначалното признаване, въпреки че просрочието по договорните плащания надхвърля 30 дни.

Ако Групата определи, че е налице значително увеличение на кредитния риск преди просрочието по договорните плащания да надхвърли 30 дни, оборимата презумпция не се прилага.

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD) се претегли по probability of default (PD) съответно или за следващите 12 месеца или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. Групата следи за срока на договорите и трети показател - експозиция при неизпълнение (EAD), който представлява прогнозната стойност на експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, след датата на отчета, отразяваща промените в експозицията на база очаквани парични потоци. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащанията трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението.

Групата признава в отчета като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

Когато оценяваната експозиция е вземане по лизингов договор, паричните потоци, които се използват за определяне на обезценката на това вземане отговарят на паричните потоци, които се използват за определяне на брутната стойност на вземането по лизингов договор в съответствие с МСФО 16.

Модифицирани финансови активи

Ако договорните парични потоци на финансов актив са били предоговорени или модифицирани и финансовият актив не е отписан, се прави оценка дали е настъпило значително увеличение на кредитния риск на финансовия инструмент, като съпоставя:

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и
2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Търговски вземания

Групата прилага опростен подход при оценката на риска при търговските вземания, които възникват от нефинансовата дейност и които не съдържат съществен компонент на финансиране.

Опростен подход за лизингови вземания по лизингови договори и по договори за парични заеми не се прилага.

С оглед на основната дейност на Групата за всички вземания по дължими суми възникнали в рамките на лизингови и заемни взаимоотношения, по които Групата е лизингодател или заемодател се прилагат изискванията на МСФО 9.

В съответствие с МСФО 15 Групата извършва преглед на вземанията, възникващи от нефинансовата дейност, за да определи съдържат ли те съществен компонент на финансиране.

Съществен компонент на финансиране е налице т.е. когато времето за плащане, договорено между страните, носи на клиента значителна финансова полза от купуваните стоки или услуги;

Съществен компонент на финансиране липсва, когато е изпълнено едно от следните условия:

- клиентът плаща предварително и времето за прехвърлянето на стоките или услугите е по негова преценка или
- значителна част от възнаграждението, дължимо от клиента, е променлива величина, като сумата и времето за плащане варира в зависимост от настъпването или ненастъпването на бъдещо събитие, което не е под контрола на клиента (пример, размерът на дължимата сума се определя от извършените продажби) или
- разликата между възнаграждението и продажна цена възниква по причини, различни от предоставянето на финансиране на клиента.

Допълнено към горното, съществен компонент на финансиране липсва, ако времето за плащане от страна на клиента, съгласно договореното между страните, е до 12 месеца.

За изчисление на обезценката Групата използва метод, при който на базата на исторически данни се проследява поведението на плащане на длъжниците на търговски задължения, за да се открият закономерности, които се вземат предвид при определяне на размера на обезценката.

Банкови наличности

В допълнение Групата извършва оценка отнасяща се до банковите си наличности, доколкото банковите институции са изложени на различни по вид рискове (пазарни, финансови, вътрешноструктурни и др.), което би могло да даде отражение върху свободното използване на паричните наличности.

В зависимост от вероятността за негативно развитие и очаквания размер на загубата Групата предвижда обезценка на паричните си наличности/вземания. За определяне на вероятността за негативно развитие се използва официалният, последно публикуван рейтинг на съответната банка, който е в съответствие на общоприетите рейтингови скали на пазара. За определяне на очаквания размер на загубата се използват исторически данни, достъпни в доклад на Moody's Investors Service.

Към 30.06.2025 г. обезценка на паричните наличности е в размер на 0 лв. (2024 г.: 0 хил. лв.)

Оценяване на очаквани кредитни загуби

Групата оценява очакваните кредитни загуби по финансов инструмент така, че да бъде взета предвид:

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
2. стойността на парите във времето; и
3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче рискът или вероятността от възникването на кредитна загуба,

като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

Максималният срок, който се взема предвид при оценяването на очакваните кредитни загуби, е максималният срок на договорите (в т.ч. опции за удължаване), през който предприятието е изложено на кредитен риск.

С оглед на влиянието на пазара върху портфейла на Групата е извършен вътрешен анализ.

За целта са разгледани пазарни тенденции въз основа на показатели като ръст на БВП, инфлация, коефициент на безработица.

Тези пазарни тенденции са сравнени с основни показатели на портфейла, като например стойност на обезценка, възрастов анализ на вземания и др.

В резултат на това не е установена пряка зависимост, на базата на която може да се определи размерът на ефекта върху портфейла при коректно пазарно изменение.

Брутна експозиция на лизинговите вземания и предоставените заеми (Пояснения 10 от консолидирания финансов отчет):

	30.06.2025	31.12.2024
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	26,325	27,749
Предоставени заеми (остатъчни главници преди обезценка)	81,788	80,424
Дължими вноски от клиенти (преди обезценка)	8,800	8,860
Общо	116,913	117,033

Стойността на лизинговите вземания, които не са нито просрочени, нито обезценени, е представена в следната таблица:

	30.06.2025	31.12.2024
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници)	6,787	7,294
Дължими вноски от клиенти (преди падеж)	-	-
	6,787	7,294

В таблицата по-долу е представен възрастов анализ на вземанията, които са просрочени, но не са обезценени:

	30.06.2025	31.12.2024
Просрочени до 30 дни	803	675
Просрочени от 31 до 60 дни	313	368
Просрочени от 61 до 90 дни	14	21
Просрочени над 90 дни	773	536
	1,903	1,600

- Ликвиден риск

Това е рискът Групата да не разполага с достатъчно средства, за да посрещне падежиращи плащания към свои кредитори. Оценката на този риск означава постоянно и цялостно наблюдение, анализ и прогнозиране на паричните потоци. Групата ефективно управлява ликвидността чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез постъпленията си от основната дейност.

Към 30 юни 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

30 юни 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	4,797	8,791	19,743	14,707
Облигационни заеми	82	696	15,225	13,085
Текущи търговски и други задължения	626	301	-	-
Задължения по получени заеми	-	50	-	-
Общо	5,505	9,838	34,968	27,792

31 декември 2024 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	3,381	5,301	30,807	14,350
Облигационни заеми	692	603	20,082	10,597
Текущи търговски и други задължения	752	350	-	-
Общо	4,825	6,254	50,889	24,947

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск, Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

11. Счетоводна политика

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на финансовия отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Консолидираният финансов отчет е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

12. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление през 2025 година

Съветът на Директорите на дружеството - майка работи по “Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление”. Програмата отразява политиката на управителния орган на Дружеството за гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и Устава на Дружеството,

както и същите да бъдат надлежно информирани за текущото състояние и съществените промени в дейността.

Основната цел, която си постави „Финансови активи“ АД с тази програма, бе осигуряването на възможна най-висока доходност на инвестициите на своите акционери чрез изпълнението на следните основни задачи:

1. Утвърждаване на принципите на добро корпоративно управление в Дружеството.
2. Обезпечаване на инвестиции и източници на финансиране.
3. Поддържане на добро финансово състояние.
4. Ефективно използване на ресурсите на Дружеството.

През първите шест месеца на 2025 г. дейността на Съвета на Директорите беше в съответствие с програмата, съответно със стандартите за добро корпоративно управление. Действията на членовете му бяха напълно обосновани, добросъвестни и в интерес на Дружеството.

В изпълнение на поставените цели и задачи в Програмата, през изминалата година Дружеството работеше за защита правата на акционерите, равнопоставеното им третиране, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството, и разкриване на информация и прозрачност, съгласно ЗППЦК.

„Финансови активи“ АД представи на управление “Надзор на инвестиционната дейност” към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София и обществеността периодични отчети – годишни и тримесечни. При възникване на съществени обстоятелства, влияещи върху цената на акциите на Дружеството, регулираният пазар на ценни книжа, Комисията за финансов надзор и обществеността, са уведомявани в срок. Същата тази информация е била налична и в самото дружество. Тези условия са предпоставка за навременното достигане на информация до настоящите и потенциални инвеститори.

През първо шестмесечие на 2025 г. Дружеството предоставя на институциите и разкрива регулираната информация на обществеността чрез системите e-register на КФН и Инфосток – информационна система и медия по смисъла на чл.43а, ал.2 от Наредба №2 на КФН. Поддържа се регистър, отразяващ потока на информация към и от КФН, БФБ и ЦД, нейното съдържание и последователността при предоставянето на данни по дати и съдържащи копия на пълната информация към и от съответната институция.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с настоящите и потенциалните инвеститори, екипът на „Финансови активи“ АД предприе необходимите стъпки.

На страницата на Дружеството <http://fassets.eu> е публикувана наличната финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общи събрания, счетоводните отчети за дейността на „Финансови активи“ АД, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на Дружеството.

Декларация за корпоративно управление съгласно чл.100Н, ал.8 във връзка с ал.7 т.1 от ЗППЦК

Настоящата декларация за корпоративно управление на „Финансови активи“ АД се основава на определените от българското законодателство принципи и норми за добро корпоративно управление посредством разпоредбите на Националния кодекс за корпоративно управление, Търговския закон (ТЗ), Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Закона за счетоводството (ЗС), Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и други законови и подзаконови актове и международно признати стандарти. Декларацията за корпоративно управление е изготвена съобразно изискванията на чл. 39 от ЗС и на чл. 100н от ЗППЦК.

Дружеството-майка е приело да спазва Кодекс на корпоративното управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, достъпен на интернет страницата на Комисията.

Управлението на Дружеството-майка се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите, процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

В управлението на Финансови Активи АД се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление и приетия Етичен кодекс, който установява нормите за етично и професионално поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори, с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Финансови Активи АД като цяло.

Ръководството на Групата има дългосрочна стратегия за повишаване прозрачността на работа. В тази връзка ще се предприемат и допълнителни действия по повишаване информативността на интернет страницата на „Финансови активи“ АД - <http://fassets.eu>

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Дружеството-майка спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. на Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Управлението на Дружеството-майка се осъществява на база на утвърдени Правила за работа на Съвета на Директорите, които са в съответствие с изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление и регламентират функциите и задълженията на Съвета на Директорите, процедурата за избор и освобождаването на членове на Съвета на Директорите, структурата и компетентността му, изискванията, с които следва да бъдат съобразени размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите; процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси, необходимостта от създаване на одитен комитет съобразно спецификата на Дружеството.

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

Двама от членовете на Съвета на Директорите не са независими членове, доколкото същите са и членове на управителни органи на други търговски дружества. Независимо от това, структурата на Съвета на Директорите е в съответствие с изискванията на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.

Компанията-майка стриктно спазва най-добрите практики по отношение на разкриването на информация, без това да е формулирано под формата на писмена политика. Всяка промяна в процеса на разкриване на информация бива оторизирана от ръководството.

Към 30.06.2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на Ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

Корпоративното ръководство следва правила за организирането и провеждането на всяко общо събрание. Поканата за ОСА се изготвя съобразно нормативните изисквания. Изрични писмени процедури за провеждане на ОСА не са изготвени, като се спазва редът за свикване и провеждане на ОСА, регламентиран в Търговския закон и Устава на Финансови Активи АД.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно в докладите за дейността, съпътстващи всеки междинен и окончателен индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството-майка, както и посредством интернет страницата на „Финансови активи“ АД. Дружеството е съобщило дейността си с действащата нормативна уредба, както и с европейската уредба с директно приложение в местното законодателство.

Годишните и междинните отчети се изготвят с участието и под строгия контрол на Ръководството, без това обаче да е формализирано под формата на вътрешни правила.

III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЗК:

Съветът на Директорите носи отговорност за системите за вътрешен контрол и управление на риска за Дружеството и следи за тяхното ефективно функциониране. Тези системи са създадени с цел да минимизират, но не биха могли да елиминират напълно, риска от непостигане на заложените бизнес цели. Те могат да предоставят само разумна, но не и пълна, сигурност за липсата на съществени неточности или грешки. Съветът на Директорите е изградил непрекъснат процес за идентифициране, оценка и управление на значителните рискове за Дружеството.

Във „Финансови Активи“ АД е изградена система за вътрешен контрол, която гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. Системата за вътрешен контрол се изгражда и функционира и с оглед идентифициране на рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството и подпомагане на тяхното ефективно управление.

Дружеството-майка е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, отговорните лица за изпълнението им и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която „Финансови Активи“ АД е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

Ръководството носи отговорността за осигуряване на подходящо поддържане на счетоводните данни и на процесите, които гарантират, че финансовата информация е уместна, надеждна, в съответствие с приложимото законодателство, и се изготвят и публикуват от Дружеството своевременно. Ръководството на Дружеството-майка преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите са правилно отразени. Финансовата информация, публикувана от Дружеството, е обект на одобрение от Съвета на Директорите.

Дружеството изготвя и представя регулярни отчети на:

- Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, съгласно изискванията на Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба №2 на Комисията за финансов надзор за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа;
- други органи, институции и лица, в изпълнение на приложими нормативни разпоредби.

В Дружеството-майка регулярно се изготвят и представят на управителните органи справки и информация, на месечна база, за обемите на продажбите по продукти, финансовите обороти и други. Финансовите отчети на Дружеството се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и разпоредбите на Закона за счетоводството. Отчетите и съдържащите се в тях данни и информация, отговарят на критериите за:

- разбираемост – с оглед приложимостта на информацията при вземането на икономически решения;
- уместност – данните предоставят възможност да се оценяват минали, настоящи или бъдещи събития;
- надеждност – информацията и данните не съдържат съществени грешки или непълноти;
- сравнимост – осигурява се възможност за сравняване на информацията от различни периоди, както и с информация от други финансови институции, за да се оценят ефективността и финансовото състояние на Дружеството;
- независимост – информацията за отделните отчетни периоди осигурява стойностна връзка между начален и краен баланс на отчета.

Годишните индивидуални финансови отчети, както и годишните консолидирани финансови отчети на Дружеството, подлежат на независим финансов одит, като с цел осигуряване на прозрачност и възможност за запознаване на всички заинтересувани лица с резултатите на Дружеството, както и в съответствие с нормативните изисквания, одитираните финансови отчети се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството изготвя годишен индивидуален доклад за дейността, както и годишен консолидиран доклад за дейността, които съдържат отчет за управлението, за развитието на Дружеството и постигнатите финансови резултати и отчет за изпълнението на програмите за корпоративно развитие и стратегията. Годишните доклади за дейността се публикуват в Търговския регистър.

Дружеството, в качеството на емитент на финансови инструменти:

- в срок до 90 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българската фондова борса, годишен индивидуален финансов отчет;
- в срок до 120 дни от завършването на финансовата година, изготвя и предоставя на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, годишен консолидиран финансов отчет;
- изготвя и предоставя данни относно финансовото състояние и тенденции за развитие на Дружеството, за членовете на управителните органи и структурата на управление.

„Финансови Активи“ АД разкрива информация, като уведомява регулярно и предоставя данни на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса, за всички съществени обстоятелства и промени, които могат да окажат влияние върху дейността му.

Дружеството е приело и Програма за добро корпоративно управление и прилага правилата и процедурите, описани в нея.

IV. Информация по чл. 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане

4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО;

Не са възниквали подобни събития.

4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"

Притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права;

„Финансови активи“ АД няма акционери със специални контролни права.

4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"

Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа;

Не са налице ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас.

4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на Директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството, са определени в Устава на „Финансови Активи“ АД.

Правомощията на членовете на Съвета на Директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на Директорите.

Съветът на Директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 5 години. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на Директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов състав на Съвета на Директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на Устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на Директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишния индивидуален финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент, освобождаване от отговорност членове на Съвета на Директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"

Правомощията на членовете на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции.

Съветът на Директорите на „Финансови Активи“ АД:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния индивидуален финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;

- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

Участията на Дружеството в капитала на други търговски дружества са подробно описани в настоящия доклад, част от който е настоящата декларация.

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

„Финансови активи“ АД има едностепенна система на управление.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите се състои от трима членове, съгласно Устава на Дружеството, които се избират от ОСА. В своята дейност, Членовете на Съвета на Директорите се ръководят от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност и стриктно спазват правилата на приетия от тях Етичен кодекс.

Съветът на Директорите има следните функции и задължения:

- управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите. Съветът на Директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството;
- спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетата Програма за добро корпоративно управление;
- дефинира и следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите;
- По време на своя мандат членовете на Съвета на Директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност;
- изготвя междинни и годишен доклад за дейността си и с него се отчита пред Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на Директорите, съобразно закона. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на Директорите, се определят техните задължения и задачи, размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване. Броят на членовете и структурата на Съвета на Директорите са определени в Устава на Дружеството. Съставът на избрания от Общото събрание Съвет на Директорите гарантира независимостта и безпристрастността на оценките и действията на неговите членове по отношение функционирането на Дружеството. Съветът на Директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове. Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на Директорите следват изискванията на закона. Членовете на Съвета на Директорите имат подходящи знания и опит, които изисква заеманата от тях позиция. След избирането им, новите членове на Съвета на Директорите се запознават с основните правни и финансови въпроси, свързани с дейността на Дружеството-майка.

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са регламентирани в Договорите за управление на членовете на Съвета на Директорите. В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Управителния съвет отчитат:

- задълженията и приноса на всеки един член на Управителния съвет в дейността и резултатите на Дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни ръководители;
- необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Управителния съвет и дългосрочните интереси на Дружеството.

Възнаграждения на членовете на Управителния съвет не са гласувани към датата на доклада.

Членовете на Съвета на Директорите избягват и не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на Директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между дружеството и членове на Съвета на Директорите или свързани с него лица.

ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

Всички акционери на Дружеството-майка имат право да участват в Общото събрание на акционерите и да изразяват мнението си. Акционерите с право на глас имат възможност да упражняват правото си на глас на Общото събрание на Дружеството и чрез представители. Корпоративното ръководство на „Финансови Активи“ АД осъществява ефективен контрол, като създава необходимата организация за гласуването на упълномощените лица в съответствие с инструкциите на акционерите или по разрешените от закона начини. Ръководството на Дружеството насърчава участието на акционери в Общото събрание на акционерите.

Дружеството има одитен комитет в състав:

1. Райна Емилова Пилюшка – председател;
2. Димитър Георгиев Петров – член;
3. Мила Йорданова Иванова – член.

VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

„Финансови Активи“ АД попада в хипотезите на чл. 100н, ал. 12, поради което към настоящия момент не е разработило и не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на Дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

Допълнителна информация по Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Приходи от наеми, комисионни, продажба на активи на Групата:

	30.06.2025	дял	30.06.2024	дял
Приходи от наеми	3,488	87,31	3,409	87,61
Приходи от други услуги	507	12,69	469	12,06
Нетен резултат от продажба на активи	-	-	13	0,33
	3,995	100,0	3,891	100,00

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Разпределението на приходите на Групата по видове дейност и по географски области за първо шестмесечие на 2025 г. е както следва:

Географски сегмент приходи	Финансов лизинг	Наеми	Други дейности
Европа - България	2,767	2,358	2,912

Към група "други" се включва дейността на Дружеството-майка.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на Групата.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество, е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Свързаните лица на Групата включват нейните собственици, съвместни предприятия, други свързани лица под общ контрол и ключовия управленски персонал.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Сделки със собственици

	30.06.2025	30.06.2024
Получени лихви по предоставени заеми	770	2,458
Получени други фактурирани вземания	12	12
Предоставени заеми	(1,658)	(9,773)
Приходи от лихви	880	763
Предоставена услуга на собственици	15	15

Сделки с други свързани лица под общ контрол

	30.06.2025	30.06.2024
Върнати заеми	-	-
Начислени лихви	-	(1)

Сделки с ключов управленски персонал

На ключовия управленски персонал не са изплатени възнаграждения от емитента. Изплатените възнаграждения от дъщерните дружества са представени в следната таблица:

	30.06.2025	30.06.2025
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(408)	(148)

Разчети със свързани лица в края на периода

	Към 30.06.2025	Към 31.12.2024
Брутна балансова стойност на текущи вземания от:		
- собственици	50,717	49,864
- други свързани лица под общ контрол	-	-
Общо брутна балансова стойност текущи вземания от свързани лица	50,717	49,864
Обезценка на вземания от свързани лица	(4,317)	(4,230)
Общо балансова стойност на вземания от свързани лица	46,400	45,634

Към 30.06.2025 г. текущите вземания на Групата от собственици са в общ размер на 46,400 хил.лв., които са възникнали по договор за новация и договори за заеми. Вземанията са необезпечени със срок на погасяване до 1 г. Договорените лихвени проценти са съпоставими с пазарните лихвени равнища.

Движението на обезценката на предоставените заеми на свързани лица за отчетния период на 2025 и 2024 г. е както следва:

	30.06.2025	2024
Салдо към 1 януари	(4,230)	(5,410)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	11	1,473
Разход за обезценка на предоставени заеми	(98)	(2,398)
Отписана обезценка	-	2,105
Салдо към 30 юни	(4,317)	(4,230)

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През отчетния период не са настъпвали събития с необичаен характер за Финансови Активи и дружествата от икономическата му група, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване на финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Групата не води извънбалансово сделки и операции.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Информацията за дялови участия и основни инвестиции в страната на Финансови Активи АД е посочена в настоящия доклад в точка 1.1 Обща информация.

Групата има инвестиции във финансови активи държани за продажба. Позициите са оповестени подробно в пояснителните бележки към междинния консолидиран финансов отчет.

Групата отчита и дълготрайни материални активи с балансова стойност в размер на 2,889 хил. лв. и инвестиционни имоти в рзмер на 38,060 хил.лв.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Договорен размер на финансиране	Валута	Обезпечение
Емитент	Облигационери по облигационна емисия	Емитирана емисия конвертируеми облигации	24.11.2023	24.11.2032	Лихвени нива съгласно условията на облигацията	25 000 000,00	BGN	Съгласно условията на облигацията
Емитент	Търговска банка	Банков кредит	30.12.2015	30.03.2027	Пазарни лихвени нива	31 700 000,00	EUR	Залог върху търговското предприятие на емитента; Залог върху търговската предприятие на дъщерно дружество и съдлъжничеството в лицето на дъщерно дружество; Залог на дяловете на дъщерното дружество, учредени в полза на банката.

Емитент	Дъщерно дружество	Паричен заем	31.12.2019	31.12.2025	Пазарни лихвени нива	8 500 666,85	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	22.07.2020	25.01.2033	Пазарни лихвени нива	9 660 000,00	EUR	Две договорни ипотечи в полза на банката върху собствени на дъщерното дружество недвижими имоти.
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков овърдрафт	22.10.2021	20.10.2025	Пазарни лихвени нива	2 200 000,00	BGN	Ипотечка върху недвижими имоти, собственост на асоциирано предприятие..
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	28.01.2019	25.01.2031	Пазарни лихвени нива	31 500 000,00	BGN	Договорна ипотечка в полза на банката върху собствен на дъщерното дружество недвижим имот и особен залог по ЗОЗ върху вземания на дъщерното дружество произтичащи от договори за наем в полза на банката.

9. Информация за отпуснатите от емитент, съответно от лице по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или техните дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Заемодател	Заемополучател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Неизплатена главница към 30.06.2025	Валута	Обезпечение
Емитент	Дъщерно дружество	Придобит банков кредит	30.12.2015	30.03.2027	4.4%	218 804.52	EUR	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	01.12.2020	01.12.2025	3.5%	33 521 571,59	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	28.10.2021	28.10.2025	3.5%	5 960 942,00	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	29.04.2024	29.04.2026	3.5%	9 764 900,00	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	01.12.2023	31.12.2025	3.5%	1 650 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Емитент	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	31.12.2019	31.12.2025	4.0%	8 469 126,79	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	05.02.2020	31.12.2025	5.0%	1 112 790,57	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Съвместно предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	20.08.2020	31.12.2027	4.5%	2 445 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	23.11.2017	31.12.2025	4.5%	1 060 000,00	BGN	Особен залог на движими вещи
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	22.11.2021	22.11.2027	3.25%	675 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	02.07.2020	01.07.2026	4.50%	300 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане	25.11.2021	30.10.2025	4.1%	25 000.00	BGN	Няма обезпечение

		дейността на дружеството						
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	14.12.2021	29.02.2028	4.1%	47 945,15	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	17.05.2023	17.05.2026	4.4%	22 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	30.05.2023	30.05.2026	3.9%	150 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	17.01.2024	17.01.2026	4.5%	35 500,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	25.02.2025	25.02.2026	4.0%	490 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	07.05.2025	07.05.2026	4.5%	58 000,00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	29.05.2025	29.05.2026	4.5%	50 000,00	BGN	Няма обезпечение

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През разглеждания отчетен период дружествата в Групата не са емитирали нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Групата не е публикувала прогнози за финансов резултат.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на

наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружествата в Групата, Съветът на Директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Не се предвижда реализация на нови инвестиционни проекти през 2025 г.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

Не е настъпила промяна в основните принципи за управление на Финансови Активи и на неговата Група предприятия.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

“Финансови активи” АД прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от Дружеството. В правилата са описани различните видове информация, създавани и разкривани от Дружеството, процесите на вътрешно фирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи, в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През първо шестмесечие на 2025 г. не са настъпили промени в състава на Съвета на Директорите на Финансови Активи АД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През първо шестмесечие на 2025 г. на членовете на Съвета на директорите на Финансови активи АД не са изплащани възнаграждения от емитента. Изплатените възнаграждения от дъщерните дружества са представени в следната таблица:

	30.06.2025	30.06.2025
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(408)	(148)

Не са начислявани суми за обезщетение при пенсиониране или други подобни обезщетения към членовете на съвета на директорите на Дружеството-майка.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 30.06.2025 г. членовете на Съвета на Директорите на “Финансови активи” АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Финансови Активи АД не са известни договорености, които биха могли да имат влияние върху притежавания относителен дял облигации от настоящи облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящо съдебно, административно или арбитражно дело, отнасящо се до Групата с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

21. Данни за директора за връзка с инвеститорите, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Финансови Активи АД не е публично дружество и няма задължение да има назначен Директор за връзка с инвеститорите.

Васил Джерахов, Изпълнителен директор:.....

гр. София