

**Пояснителни бележки по член 100о', ал.4, т. 2 от ЗППЦК към публичното уведомление за  
финансовото състояние на “ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД  
01.01.2025г. - 31.12.2025г.**

**1. Влияние на важните събития за “ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД, настъпили през четвърто тримесечие и с натрупване от началото на 2025г. върху резултатите във финансовата справка.**

Към края на отчетния период на 2025г. активите на “ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД (Дружеството) са в размер на 67 609 хил. лв., спрямо 70 668 хил. лв. към края на 2024г.

Пасивите на Дружеството отчитат спад от 8.64% до рамер 46 178 хил.лв. спрямо 50 546 хил.лв. към края на 2024 г.

Собственият капитал на “ ФИНАНСОВИ АКТИВИ ” АД се изменя в положителна посока и е в размер на 21 431 хил. лв., спрямо 20 122 хил.лв. към края на 2024г.

През отчетния период на 2025г. Дружеството отчита ръст на приходите от лихви от 4 %, които са в размер на 3 233 хил. лв., спрямо 3 109 хил. за съпоставимия период 2024г. Наблюдава се намаление от 23,1% на разходите за лихви, които през отчетния период са 1 758 хил.лв. спрямо 2 286 хил.лв. за 2024г.

През отчетния период на 2025 г. “ ФИНАНСОВИ АКТИВИ ” АД отчита нетна печалба в размер на 1 309 хил. лв., спрямо нетна печалба от 1 302 хил. лв. за 2024 г.

**2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството през финансовата година.**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу:

- **Пазарен риск**

Вследствие на използването на финансови инструменти, Дружеството е изложено 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 финансовата дейност на Дружеството.

- **Валутен риск**

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството 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). Към 31 декември 2025 г. Дружеството има открита валутна сделка EUR/BGN с падеж 30 януари 2026 г., използвана с цел ограничаване на валутния риск, като ефектът от последващото ѝ оценяване е несъществен.

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

- 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 изчисления за база процент.

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

- Кредитен риск

Отчитането, оценките и преоценките на финансовите инструменти се извършват в съответствие с изискванията на МСФО 9.

Финансовите инструменти на Дружеството включват парични средства в брой и по банкови сметки, получени банкови заеми, краткосрочни вземания и задължения, дългосрочни вземания и задължения. Ръководството на Дружеството счита, че справедливата цена на финансовите инструменти е близка до балансовата им стойност поради техния характер и условия.

Дружеството предоставя кредитни периоди по договори за парични заеми до една и над една година на клиенти с добра кредитна репутация.

Финансовите активи, отчитани по амортизирана стойност, предоставените заеми, търговските и други вземания подлежат на изискванията за обезценка на МСФО 9.

Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9. По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Дружеството 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.

| <b>Рейтинг 31 декември 2025 парични заеми</b>                     | <b>Фаза I</b>   | <b>Фаза II</b>  | <b>Фаза III</b> | <b>31.12.2025</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|                                                                   | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b>   |
| <b>A минимален риск</b>                                           | 2 461           | 4 353           | -               | 6 814             |
| <b>B нисък риск</b>                                               | 262             | 1 097           | -               | 1 359             |
| <b>C нисък до повишен риск</b>                                    | -               | 9 495           | -               | 9 495             |
| <b>D повишен риск</b>                                             | 48 420          | 6 257           | -               | 54 677            |
| <b>E висок риск</b>                                               | -               | 1 974           | -               | 1 974             |
| <b>R загуба</b>                                                   | -               | -               | 65              | 65                |
| <b>Експозиция на парични заеми преди обезценка</b>                | <b>51 143</b>   | <b>23 176</b>   | <b>65</b>       | <b>74 384</b>     |
| <b>Обезценка на парични заеми към 1 януари</b>                    | <b>(3 898)</b>  | <b>(1 249)</b>  | <b>(65)</b>     | <b>(5 212)</b>    |
| <b>Обезценка на парични заеми през периода</b>                    | <b>(595)</b>    | <b>(1 989)</b>  | <b>-</b>        | <b>(2 584)</b>    |
| <b>Възстановена обезценка през периода</b>                        | <b>138</b>      | <b>46</b>       | <b>-</b>        | <b>184</b>        |
| <b>Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември</b> | <b>46 788</b>   | <b>19 984</b>   | <b>-</b>        | <b>66 772</b>     |

| <b>Рейтинг 31 декември 2024 парични заеми</b>                     | <b>Фаза I</b>   | <b>Фаза II</b>  | <b>Фаза III</b> | <b>31.12.2024</b> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-------------------|
|                                                                   | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b> | <b>‘000 лв.</b>   |
| <b>A минимален риск</b>                                           | 9 837           | 2 671           | -               | 12 508            |
| <b>B нисък риск</b>                                               | 262             | 1 173           | -               | 1 435             |
| <b>C нисък до повишен риск</b>                                    | 6 990           | 1 789           | -               | 8 779             |
| <b>D повишен риск</b>                                             | 50 329          | 1 884           | -               | 52 213            |
| <b>E висок риск</b>                                               | -               | -               | -               | -                 |
| <b>R загуба</b>                                                   | -               | -               | 65              | 65                |
| <b>Експозиция на парични заеми преди обезценка</b>                | <b>67 418</b>   | <b>7 517</b>    | <b>65</b>       | <b>75 000</b>     |
| <b>Обезценка на парични заеми към 1 януари</b>                    | <b>(4 939)</b>  | <b>(60)</b>     | <b>(510)</b>    | <b>(5 509)</b>    |
| <b>Обезценка на парични заеми през периода</b>                    | <b>(3 309)</b>  | <b>(337)</b>    | <b>-</b>        | <b>(3 646)</b>    |
| <b>Възстановена обезценка през периода</b>                        | <b>3 484</b>    | <b>14</b>       | <b>445</b>      | <b>3 943</b>      |
| <b>Експозиция на парични заеми след обезценка към 31 декември</b> | <b>62 654</b>   | <b>7 134</b>    | <b>-</b>        | <b>69 788</b>     |

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително след първоначалното признаване, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата при такива инструменти продължава да се изчислява върху брутната отчетна стойност.

При финансови активи с кредитна обезценка, Дружеството оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия живот на инструмента. Лихвата в този случай се изчислява върху нетната отчетна стойност.

Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив. Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. дружеството, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
5. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
6. придобиване или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

Може да не е възможно да се идентифицира единично, самостоятелно събитие; влошаването на кредитния рейтинг на финансовия актив може да е причинено по-скоро от комбинирания ефект на няколко събития.

Ако през предходния отчетен период Дружеството е оценило коректив за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, но към текущата отчетна дата се определи, че кредитния риск е намалял до първоначалната си степен, обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.

Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

- Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по финансовите си задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Ръководството на Дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на бърза ликвидност.

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

| 31 декември 2025 г.             | Текущи       |              | Нетекущи      |              |
|---------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
|                                 | До 6         | Между 6 и 12 | От 1 до 5     | Над 5        |
|                                 | месеца       | месеца       | години        | години       |
|                                 | хил. лв.     | хил. лв.     | хил. лв.      | хил. лв.     |
| Задължения към банки            | 1 672        | 1 643        | 9 628         | -            |
| Задължения по облигационен заем | 473          | 396          | 22 827        | 5 118        |
| Търговски и други задължения    | 585          | 297          | -             | -            |
| Задължения към свързани лица    | 300          | 6 970        | -             | -            |
| <b>Общо</b>                     | <b>3 030</b> | <b>9 306</b> | <b>32 455</b> | <b>5 118</b> |

| 31 декември 2024 г.             | Текущи       |               | Нетекущи      |               |
|---------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
|                                 | До 6         | Между 6 и 12  | От 1 до 5     | Над 5         |
|                                 | месеца       | месеца        | години        | години        |
|                                 | хил. лв.     | хил. лв.      | хил. лв.      | хил. лв.      |
| Задължения към банки            | 1 685        | 1 643         | 12 915        | -             |
| Задължения по облигационен заем | 692          | 603           | 20 082        | 10 597        |
| Търговски и други задължения    | 342          |               | -             | -             |
| Задължения към свързани лица    | 361          | 8 501         | -             | -             |
| <b>Общо</b>                     | <b>3 080</b> | <b>10 747</b> | <b>32 997</b> | <b>10 597</b> |

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.

### 3. Информация за сделки със свързани лица.

#### Сделки с дъщерни предприятия

|                                                         | 2025     | 2024     |
|---------------------------------------------------------|----------|----------|
|                                                         | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Приходи от лихви                                        | 755      | 846      |
| Приходи от дивидент                                     | 2 347    | 2 397    |
| Върнати заеми от дъщерно предприятие                    | 747      | 761      |
| Получени заеми                                          | 371      | 327      |
| Върнати заеми на дъщерно предприятие                    | (1 902)  | (650)    |
| Платени лихви по получени заеми                         | (329)    | (342)    |
| Получени авансово преведени суми от дъщерно предприятие | 274      | 332      |
| Получени услуги                                         | (29)     | (33)     |

Към 31.12.2025г. стойността на вземанията от дъщерно предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД е в размер на 91 хил.лв., възникнали по договор за тристранна цесия. Задълженията към дъщерното предприятие са в размер на 7 270 хил. лв.

#### Сделки със собственици

|                              | 2025     | 2024     |
|------------------------------|----------|----------|
|                              | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Предоставени заеми           | (1 442)  | (9 908)  |
| Постъпления от върнати заеми | 2 023    | 359      |
| Приходи от лихви             | 1 707    | 1 606    |

През 2025г. Дружеството е отпуснало парични заеми на контролиращото дружество-майка в размер на 1 442 хил.лв., като в края на периода има вземания от него възлизащи на 44 677 хил.лв.

**4. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период.**

В разглеждания период „Финансови Активи“ АД е осъществило съществени сделки, както следва:

- Разпределен е дивидент от дъщерно дружество в размер на 2 347 хил. лева.
- Открита е валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN с падеж 30 януари 2026 г. Сделката включва финансиращ компонент в размер на 521 хил.лв., и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата.
- Отпуснати са парични заеми за 2 659 хил.лв.
- Извършени са сделки за покупка и за продажба на финансови инструменти в размер на 574 хил.лв.

Изпълнителен Директор - Васил Джерахов

Председател на СД - Боряна Николова

гр. София  
29.01.2026 г.