

Годишен доклад за дейността  
Доклад на независимия одитор  
Индивидуален финансов отчет

Финансови активи АД

31 декември 2025 г.

# Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Индивидуален отчет за финансовото състояние	1
Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
Индивидуален отчет за паричните потоци	5
Приложения към финансовия отчет	6

## Годишен индивидуален доклад за дейността за 2025 г.

### 1. Обща информация

#### 1.1. Обща информация за дружеството

„Финансови активи“ (Дружеството) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, община “Възраждане”, бул. “Тодор Александров” № 109-115, партер.

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.

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на иректорите.

#### 1.2. 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 Дружеството

През 2025г. Дружеството извършва дейност на небанкова финансова институция, представляваща придобивания на вземания по кредити, придобиване на дялови участия и отпускане на парични заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове.

Към 31.12.2025г. финансовият резултат на Дружеството е нетна печалба в размер на 1 309 хил.лв., а активите на дружеството възлизат на 67 609 хил.лв.

### 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	0,061
• Коефициент на рентабилност на пасивите	0,028
• Коефициент на капитализация на активите	0,019
• Коефициент на обща ликвидност	5,833

- Коефициент на бърза ликвидност 5,831
- Коефициент на абсолютна ликвидност 0,029

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

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.

#### **5. Вероятно бъдещо развитие на предприятието**

През следващия отчетен период, Дружеството ще продължи да осъществява обичайната се 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 дружеството.

#### **6. Научноизследователска и развойна дейност**

Към момента Дружеството не извършва собствена научноизследователска дейност и трансфер на иновации. През изминалата година Дружеството не е заделяло 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 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 Дружеството 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 53,05% 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 са: гр. София, бул. “Тодор Александров” № 109-115, ет.1.

Останалите 46,95% принадлежат на няколко акционера, всеки от които притежава под 7% от акциите на Дружеството.

##### **7.2. Обратно изкупуване**

През 2025 г. Дружеството не е изкупувало обратно свои акции.

##### **7.3. Информация за договори по чл. 240 б сключени през годината**

Не са сключвани такива договори.

#### 7.4. Възнаграждения на управителните органи на Дружеството

През 2025 г. не са изплащани парични възнаграждения от емитента на членовете на управителните органи, включително от дъщерните дружества.

#### 7.5. Акции на Дружеството, притежавани от членовете на Съвета на Директорите

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

Членовете на СД нямат специфични привилегировани права за придобиване на акции или облигации.

#### 7.6. Участия в търговски дружества на членовете на Съвета на Директорите

Членовете на Съвета на Директорите участват 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
	Кий Трейдинг АД	Няма	Няма
Екатерина Георгиева Георгиева	ЕКИП-98 АД	Няма	Няма

#### 8. Наличие на клонове на Дружеството

Дружеството няма клонове.

#### 9. Финансови инструменти

Основните финансови инструменти, притежавани от Дружеството, са акции и дялове, вземания по заеми и цедирани вземания.

Подробна информация за размера и спецификата на финансовите активи на „Финансови активи“ АД е предоставена в Индивидуалния финансов отчет за 2025 г.

#### 10. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

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

- 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 избора 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.

- **Определяне на значително увеличение на кредитния риск**

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката 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 А 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. Оценката 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 вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

За определяне на вероятност за неизпълнение (PD) се използват данни от Българска Народна Банка, както и други надеждни източници, относно съотношението на необслужвани кредити към общия портфейл от кредити на национално ниво. Ръководството приема, че това съотношение е

валидно при контрагенти с най-нисък рейтинг (E) и следва да се коригира при контрагенти с по-висок кредитен рейтинг, както и в резултат на друга налична, надеждна информация.

PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга и се равнява на 2%. Изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние, 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 A).

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 просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания 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. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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 Финансови инструменти.

#### **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).

Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

Дружеството винаги оценява коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента за търговски вземания или активи по договор, които произтичат от сделки, попадащи в обхвата на МСФО 15, и които:

1. не съдържат съществен компонент на финансиране (или, когато се прилага практически целесъобразна мярка за договори със срок от една година или по-кратък) в съответствие с МСФО 15 ; или
2. съдържат съществен компонент на финансиране в съответствие с МСФО 15, ако Дружеството е избрало като своя счетоводна политика да измерва коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Тази счетоводна политика се прилага за всички подобни търговски вземания, и/или активи по договор.

#### **Оценяване на очаквани кредитни загуби**

Дружеството 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 риска 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.

### Обезпечения

Към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие.

Тестът, извършен върху брутната отчетна стойност на инструмента, показва пълната му обезпеченост, поради което не се налага коректив за кредитни загуби за този финансов инструмент.

Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка е представена в таблицата по-долу:

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	48 510	49 626
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	25 874	25 374
	<b><u>74 384</u></b>	<b><u>75 000</u></b>

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Вземания от свързани лица	91	861
	<b><u>91</u></b>	<b><u>861</u></b>

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

	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Просрочени до 30 дни	315	121
Просрочени от 31 до 60 дни	147	8
Просрочени от 61 до 90 дни	8	8
Просрочени над 90 дни	781	242
	<b><u>1 251</u></b>	<b><u>379</u></b>

- 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:

	<b>Текущи</b>		<b>Нетекучи</b>	
	<b>До 6</b>	<b>Между 6 и 12</b>	<b>От 1 до 5</b>	<b>Над 5</b>
<b>31 декември 2025 г.</b>	<b>месеца</b>	<b>месеца</b>	<b>години</b>	<b>години</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
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>
	<b>Текущи</b>		<b>Нетекущи</b>	
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>До 6</b>	<b>Между 6 и 12</b>	<b>От 1 до 5</b>	<b>Над 5</b>
	<b>месеца</b>	<b>месеца</b>	<b>години</b>	<b>години</b>
	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>	<b>хил. лв.</b>
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.

#### 11. Счетоводна политика

Индивидуалният 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 индивидуалния 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 финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият 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 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 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 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.

### **13. Допълнителна информация по преценка на Емитента**

#### **13.1. Предоставени услуги**

За 2025 г., Дружеството е реализирало приходи от предоставяне на финансови услуги в размер на 3 233 хил.лв.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е структурирало група, състояща се от следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	31.12.2025 г.
Прайм Лизинг ЕООД	Финансов лизинг	100%
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти	100%

- 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 такава. 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. Данъчната регистрация на дружеството е в Териториална дирекция “Големи данъкоплатци и осигурители” при Националната агенция по приходите, гр. София. Дружеството е регистрирано по Закона за данък върху добавената стойност на 26 март 2004 г.

- 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.

### 13.2. Сделки и събития през периода 01.01.2025 г.- 31.12.2025 г.

- През периода към дружеството е разпределен дивидент от дъщерно дружество в размер на 2 347 хил. лева.
- Дружеството е отпуснало парични заеми на стойност 2 659 хил.лв.

### 13.3. Сделки, сключени между Дружеството и свързани лица през отчетния период

#### Сделки с дъщерни предприятия

	2025 хил. лв.	2024 хил. 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)

Посочените сделки са с дъщерното предприятие Прайм Лизинг ЕООД.

#### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на Директорите. През отчетния период не са изплащани възнаграждения на членовете на СД.

#### Събития и показатели с необичаен за емитента характер

През отчетния период в Дружеството не са настъпили събития и показатели с необичаен характер.

#### 14. Извънбалансово водени сделки

Дружеството не води избалансово сделки и операции.

#### 15. Дялови участия на емитента и инвестиции в страната и чужбина

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	2025 участие		2024 участие	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Прайм Лизинг ЕООД	-*	100	-*	100
	-	100	-	100

\* Стойността на инвестицията в Прайм Лизинг ЕООД е под 1 хил. лв. и е отчетени по себестойността метод.

От своя страна Прайм Лизинг ЕООД притежава 100% от дяловете на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД.

#### 16. Получени заеми от Дружеството

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
<b>Финансови пасиви отчетани по амортизирана стойност:</b>				
Банков заем	3 315	3 328	9 628	12 915
Облигационен заем	83	99	25 000	25 000
Паричен заем	7 270	8 862	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>10 668</b>	<b>12 289</b>	<b>34 628</b>	<b>37 915</b>

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

##### 16.1. Банков заем

- Кредитор: Търговска банка

- Лихвен процент: Едномесечен Euribor + надбавка от 1,75%, но не по-малко от 2,9%. От 10.12.2023 г. лихвеният процент не може да превишава 3,85%.
- Падеж: 31.03.2027 г.
- Обезпечение : Първи по ред особен залог на търговско предприятие „Финансови активи“ АД и на търговско предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД.
- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

#### 16.2. Паричен заем

- Кредитор: Дъщерно предприятие
- Лихвен процент: 4%
- Падеж: 31.12.2026 г.
- Обезпечение: няма.
- Валута, в която се извършват плащанията: Български лев.

#### 16.3. Облигационен заем

- 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. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса;

Към 31.12.2025г. лихвеният процент възлиза на 3,149%.

- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, ще бъдат използвани съгласно основния предмет на дейност, за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на дружества с цел: консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на емитента или под формата на портфейлни инвестиции, целящи подобряване на финансовия резултат на емитента; придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които ще се повиши финансовия резултат на емитента в дългосрочен план; подобряване на капиталовата структура на емитента и дружествата от негова група, чрез реализиране на финансов ливъридж за повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на емитента; погасяване на падежираните задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

- **Начин на предлагане:** облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);
- **Обезпечение:** За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и е поддържал застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Емитентът е заменил в края на периода обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите;
- **Допълнителни условия:** За облигациите се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации.
- **Обслужващ инвестиционен посредник:** предаването на заявките за записване на облигациите е извършено чрез „Реал Финанс“ АД, с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“, № 24, ет. 2;
- **Обслужваща банка:** набирането на сумите при записване на облигациите се извършват по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN BG88 TEXI 9545 1004 4649 03, BIC код TEXIBGSF;
- **Довереник на облигационерите:** инвестиционен посредник "ABC Финанс" АД, ЕИК 200511872.

#### 17. Съотношение между постигнатите финансови резултати и по-рано публикуваните прогнози

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати за индивидуалния финансов отчет за 2025 г.

#### 18. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси

Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността

на Дружеството, Съветът на Директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

#### **19. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения**

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати към индивидуалния финансов отчет за 2025 г.

#### **20. Промени в основните принципи на управление**

Няма промени в принципите на управление на Дружеството.

#### **21. Основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на риска**

С цел осигуряване на независима и обективна оценка на финансовите отчети, годишният одит на „Финансови активи“ АД се извършва от независимо одиторско предприятие. Всички финансови отчети се изготвят съгласно МСФО. Текущата финансово-счетоводна дейност на дружествата е обект на периодичен контрол и анализ от страна на управителните органи. В Дружеството има утвърдена практика за периодично обсъждане на текущите финансови резултати от дейността на Дружеството, включени в стратегическия му инвестиционен портфейл, с оглед осигуряване на прецизен анализ на възможностите за осъществяване на бъдещи инвестиционни проекти.

#### **22. Промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година**

През отчетната финансова година няма промени в управителните и надзорните органи.

#### **23. Размер на възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите**

Управителните органи на Дружеството не са получавали възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината.

#### **24. Притежавани от членовете на управителните и контролните органи акции на емитента**

Членовете на управителните и контролни органи не притежават акции на емитента.

#### **25. Договорености относно промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери**

През отчетната финансова година няма договорености относно промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери.

#### **26. 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**

Към края на отчетния период срещу Дружеството няма заведени дела.

#### **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 закони и подзаконовни 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 е приело да спазва Кодекс на корпоративното управление, одобрен от заместник-председателя на КФН, достъпен на интернет страницата на Комисията.

Управлението на Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството като цяло. Всички служители на „АД са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях.

Ръководството на Дружеството 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 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 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 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.

През 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 Дружеството.

Всяка съществена периодична и инцидентна информация се разкрива незабавно в докладите за дейността, съпътстващи всеки междинен и окончателен индивидуален и консолидиран отчет на Дружеството, както и посредством интернет страницата на „Финансови активи“ АД. Дружеството е съобразило 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 ЗППЦК:**

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.

В Дружеството 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 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 Дружеството 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 преглежда и одобрява финансовите отчети, за да се гарантира, че финансовото състояние и резултатите на Дружеството 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 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.

Дружеството 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;*

Дружеството 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 Дружеството:

- 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 Годишния индивидуален доклад за дейността на Дружеството и пояснителните бележки към Индивидуалния финансов отчет за 2025 г., 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 законите, 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.

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.

Принципите за формиране размера и структурата на възнагражденията, допълнителните стимули и тантиеми са определени в приетата политика за възнагражденията на членовете на Управителния съвет.

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 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 Дружеството 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

Дружеството 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.**

През периода „Финансови активи“ АД не е реализирало приходи от продажби на стоки и на вземания. Извършени са продажби в размер на 5 835 хил. лева (7 492 хил. лева през 2024 г.), които се състоят основно от приходи от финансова дейност, реализирана през периода.

**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 продажби**

**3. те или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Дружеството е реализирало следните приходи:

	2025 '000 лв.	2024 '000 лв.
Приходи от лихви по цесии	703	535
Приходи от лихви по предоставени заеми	2 521	2 561
Приходи от лихви по облигационна емисия	9	13
Печалба от операции с финансови инструменти	70	155
Приходи от дивиденди	2 347	2 397
Приходи от реинтеграция на обезценки на вземания	185	1 831
<b>Общо приходи</b>	<b>5 835</b>	<b>7 492</b>

Дружества, спрямо които са реализирани приходи, които надхвърля 10 % от размера на приходите:

		Връзка с емитента	Вид приход	2025 хил.лв.	2024 хил.лв.
Прайм ЕООД	Лизинг	Дъщерно дружество	Дивидент	2 397	2 397
Прайм ЕООД	Лизинг	Дъщерно дружество	Лихви	755	845

Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	Контролиращ акционер	Лихви	1 707	1 606
Кий Трейдинг АД	Контролиращият акционер притежава 63,84% от акционерния капитал	Реинтеграция на обезценки на вземания	-	767

„Финансови активи АД няма сключени договори за доставка на материали или получаването на услуги които да реализират над 10% от разходите на Дружеството.  
Дружеството оперира изцяло на вътрешния пазар.

#### 4. Информация за сключени сделки.

Информацията е посочена в т.13.2 от доклада за дейността.

**5. 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 Дружеството включват акционерите, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал и други предприятия под общ контрол. За периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. „Финансови активи“ АД представя всички сделки в точка 19 от поясненията на годишния индивидуален финансов отчет.

**6. 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 2025 г. не са настъпили събития с необичаен характер, имащи съществено влияние върху дейността на емитента.

**7. 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.**

Дружеството не води извънбалансово сделки и операции.

**8. 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.**

„Финансови активи“ АД има инвестиции във финансови активи държани за продажба. Позициите са оповестени подробно в пояснителните бележки към годишния индивидуален финансов отчет.

**9. 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 конвертируем и 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	30.03.2029	Пазарни лихвени нива	31 700 000,00	EUR	Залог върху търговското предприятие на емитента; Залог върху търговската компания 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	31.12.2026	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	20.10.2026	Пазарни лихвени нива	2 200 000,00	BGN	Застраховка „Финансов риск“ в полза на банката.
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	28.01.2019	25.01.2031	Пазарни лихвени нива	31 500 000,00	EUR	Договорна ипотека 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.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

**10. 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 цели.**

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Неизплатена главница към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Емитент	Дъщерно дружество	Придобит банков кредит	30.12.2015	30.03.2029	3.75%	61 940.69	EUR	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	01.12.2020	01.12.2026	3.5%	32 410 935.58	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	28.10.2021	28.10.2026	3.5%	5 961 942.00	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	31.12.2026	3.5%	1 650 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Емитент	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	31.12.2019	31.12.2026	4.0%	9 969 659.46	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	05.02.2020	31.12.2026	5.0%	1 299 291.60	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Асоциирано предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	20.08.2020	31.12.2027	4.5%	4 210 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	23.11.2017	31.12.2026	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	4.5%	300 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	25.02.2025	25.02.2026	4.0%	290 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	25.11.2021	30.10.2026	4.1%	25 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	14.12.2021	22.02.2028	4.1%	44 279.86	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	17.05.2023	17.05.2026	4.4%	21 000.00	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	07.05.2023	07.05.2026	4.5%	132 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	03.12.2025	30.06.2027	4.81%	171 500.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	04.11.2025	31.10.2030	4.51%	347 686.36	BGN	Няма обезпечение

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

През разглеждания отчетен период “Финансови активи” АД не е емитирало нови ценни книжа.

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

През периода Дружеството не е публикувало прогнози за финансов резултат.

**13. 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**

“Финансови активи” АД посреща своите задължения без затруднения. При необходимост, Дружеството би могло да привлече финансиране чрез кредит, както и да привлече допълнителен собствен капитал.

**14. 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.**

Инвестиционните намерения на “Финансови активи” АД и цялостната му дейност се осъществява посредством финансиране със собствен и привлечен капитал.

Към 31.12.2025 г. собственият капитал на Дружеството е в размер на 21 431 хил.лева, а привлеченият капитал възлиза на 46 178 хил. лева.

В следствие този факт текущите инвестиционни намерения са подкрепени със стабилната капиталова структура на Дружеството. Основните инвестиции на „Финансови активи“ АД са в дружествени акции и дялове, в т.ч. дъщерни предприятия и акции, държани за търгуване.

Основната цел на Ръководството е да инвестира в качествени активи, които да носят добра доходност и добра възвращаемост на инвестираните средства, като същевременно се придържа към нормални нива на риск.

**15. 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 са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

**16. 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 рисковете.**

“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.

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

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на Директорите на Дружеството.

**18. 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 2025 г. на членовете на съвета на директорите на Финансови активи АД не са изплащани възнаграждения от емитента.

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

**19. 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 31.12.2025 г. членовете на Съвета на Директорите на "Финансови активи" АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

**20. 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.**

Не са известни такива договорености.

**21. 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.**

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

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

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

**23. Допълнителната информация по преценка е оповестена в т.13 на този Годишен индивидуален доклад**

Васил Джерахов, Изпълнителен директор:.....

гр. София

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на  
“Финансови активи“ АД

Адрес: гр. София, п.к. 1309  
бул. Тодор Александров №109-115, ет.1

### Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на “Финансови активи“ АД („Дружеството“), съдържащ индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи съществена информация за счетоводните политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз (ЕС).

#### База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на индивидуалния финансов отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФОИСУ и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Задължения по облигационен заем – пълнота и оповестяване</b> (пояснително приложение 11 „Задължения по заеми“ към индивидуалния финансов отчет)</p> <p>На 18 юни 2024 г. Дружеството е регистрирало за публично търгуване на Българска фондова борса облигационния заем, издаден през 2023 г. Към 31 декември 2025 г. задълженията по облигационния заем възлизат на 25 083 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 25 099 хил. лв.) и представляват съществен компонент от пасивите на Дружеството.</p> <p>Емитирането на публично търгувана облигация е първо по рода си за Дружеството, и оказва значително влияние върху неговото финансово състояние и ликвидност.</p> <p>Задълженията по облигационния заем са обвързани със спазването на определени договорни условия, включително финансови ковенанти и изисквания за оповестяване, произтичащи от приложимата рамка за финансово отчитане.</p> <p>Предвид съществеността на задълженията и значението им за финансовото състояние на Дружеството, както и необходимостта от адекватно представяне и оповестяване на информацията, този въпрос беше определен като ключов одиторски въпрос.</p>	<p>По време на нашия одит одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• преглед на счетоводната политика във връзка с отчитане на облигационен заем и оценка на съответствие с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС;</li> <li>• преглед на вътрешните процедури и подкрепящите първични документи, свързани с облигационния заем;</li> <li>• преизчисляване на първоначалното признаване и последващо оценяване на дълга по амортизирана стойност;</li> <li>• проверка на условията, определени в облигационния договор, с цел идентифициране на потенциални рискове от неизпълнение.</li> <li>• получаване на потвърдително писмо от банката довереник на облигациите, и потвърждаване липса на случаи на неизпълнение по облигационна емисия;</li> <li>• преглед на информация и събития след края на отчетния период във връзка с изпълнението на задълженията на “Финансови активи“ АД по облигационния заем;</li> <li>• преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в индивидуалния финансов отчет по отношение представянето на задълженията по облигационен заем, съгласно изискванията</li> </ul>

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
	на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС

### **Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на индивидуалния финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Одитният комитет на Дружеството („Лицата, натоварени с общо управление“), носи отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали длъжници се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във индивидуалния финансов отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във индивидуалния финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските

доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.

- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и предприетите действия за елиминиране на заплахите или приложените предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на индивидуалния финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други закони и регулаторни изисквания**

### ***Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа с изключение на:
  - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно договори за заеми, получени от „Финансови Активи“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК;
  - в индивидуалния доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно отпуснати заеми, предоставени гаранции или поемане на задължения от „Финансови Активи“ АД или негови дъщерни предприятия, съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

***Допълнително докладване относно одита на индивидуалния финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 19 към индивидуалния финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на индивидуалния финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени

в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно индивидуалния финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

***Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет“, ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на индивидуалния финансов отчет на „Финансови активи“ АД“ за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „9845002B46E7995AD363-20251231-BG-SEP.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на индивидуалния финансов отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, приложен в електронния файл „9845002B46E7995AD363-20251231-BG-SEP.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на индивидуалния финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, съдържащ се в приложения електронен файл „9845002B46E7995AD363-20251231-BG-SEP.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Кроу България Одит ЕООД е назначено за задължителен одитор на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на “Финансови активи“ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 12 юни 2025 г., за период от една година.
- Одитът на индивидуалния финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява девети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на Дружеството.

За Кроу България Одит ЕООД  
Одиторско дружество, Рег. № 167

Гюляй Рахман  
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

## Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	-	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	6	38 897	77
Дългосрочни вземания от несвързани лица	6	234	252
<b>Нетекущи активи</b>		<b>39 131</b>	<b>329</b>
<b>Текущи активи</b>			
Вземания от свързани лица	8, 20	5 871	45 780
Вземания от несвързани лица	8	21 770	23 679
Краткосрочни финансови активи	7	481	481
Търговски и други вземания	8	22	58
Пари и парични еквиваленти	9	334	341
<b>Текущи активи</b>		<b>28 478</b>	<b>70 339</b>
<b>Общо активи</b>		<b>67 609</b>	<b>70 668</b>

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

\_\_\_\_\_  
/Десислава Божинова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Боряна Николова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюляй Рахман

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2025 ‘000 лв.	31 декември 2024 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Акционерен капитал	10	1 100	1 100
Други резерви	10	110	110
Неразпределена печалба		20 221	18 912
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>21 431</b>	<b>20 122</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Дългосрочни банкови заеми	11	9 628	12 915
Дългосрочни облигационни заеми	11	25 000	25 000
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>34 628</b>	<b>37 915</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Краткосрочни банкови заеми	11	3 315	3 328
Краткосрочни облигационни заеми	11	83	99
Задължения към свързани лица	11, 20	7 270	8 862
Търговски и други задължения	13	882	342
<b>Текущи пасиви</b>		<b>11 550</b>	<b>12 631</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>46 178</b>	<b>50 546</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>67 609</b>	<b>70 668</b>

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

\_\_\_\_\_  
/Десислава Божинова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Боряна Николова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор  
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167  
Гюляй Рахман  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2025 '000 лв.	31 декември 2024 '000 лв.
Финансови приходи	15	3 233	3 109
Финансови разходи	15	(1 758)	(2 286)
Други финансови позиции	16	70	155
Загуба от обезценка, нетно	8, 24	(2 400)	(1 815)
Разходи за външни услуги	14	(183)	(258)
Други приходи и разходи		-	-
Приходи от дивидент	19.1	2 347	2 397
<b>Печалба преди данъци</b>		<b>1 309</b>	<b>1 302</b>
Разходи за данъци върху дохода	17	-	-
<b>Печалба за периода</b>		<b>1 309</b>	<b>1 302</b>
<b>Общо всеобхватен доход за периода</b>		<b>1 309</b>	<b>1 302</b>
<b>Доход на акция (в лв.) при брой акции</b>	18	<b>1,19 лв. 1 100 000</b>	<b>1,18 лв. 1 100 000</b>

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

\_\_\_\_\_  
/Десислава Божинова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Боряна Николова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор  
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167  
Гюляй Рахман  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	1 100	110	18 912	20 122
Печалба за годината	-	-	1 309	1 309
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1 309	1 309
Салдо към 31 декември 2025 г.	1 100	110	20 221	21 431

Всички суми са представени в '000 лв.

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2024 г.	1 100	110	17 610	18 820
Печалба за годината	-	-	1 302	1 302
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1 302	1 302
Разпределение на печалба към резерви	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024 г.	1 100	110	18 912	20 122

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Съставил: Прайм Лизинг ЕООД

\_\_\_\_\_  
/Десислава Божинова/

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Боряна Николова/

Изпълнителен директор:

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор  
За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167  
Гюляй Рахман  
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	31 декември 2025	31 декември 2024
<b>Оперативна дейност</b>			
Плащания към доставчици		(177)	(200)
Предоставени заеми		(2 659)	(24 331)
Постъпления от лихви		2 393	6 479
Постъпления от предоставени заеми		4 135	7 641
Платени/възстановени данъци върху печалбата		30	5
Други постъпления / (плащания), нето		(2)	86
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>3 720</b>	<b>(10 320)</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
(Покупка)/Продажба на недеривативни финансови активи		-	13 673
Постъпления от дивиденди		2 347	2 397
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>2 347</b>	<b>16 070</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Получени заеми		892	327
Платени заеми		(5 188)	(3 858)
Платени лихви по заеми		(1 778)	(2 308)
Емисия на облигационен заем		-	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>(6 074)</b>	<b>(5 839)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>		<b>(7)</b>	<b>(89)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9	341	430
<b>Пари и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>9</b>	<b>334</b>	<b>341</b>

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

\_\_\_\_\_  
/Десислава Божинова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

\_\_\_\_\_  
/Боряна Николова/

\_\_\_\_\_  
/Васил Джерахов/

Съгласно доклад на независимия одитор

За Кроу България Одит ЕООД, Одиторско дружество, рег. №167

Гюлай Рахман

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

## Приложение към индивидуалния финансов отчет

### 1. **Обща информация и предмет на дейност**

„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.

От средата на 2023г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от МТФ-София – многостранна система за търговия, организирана от Капман АД и съгласно Правилата за дейността на сегмент „Пазар за растеж“ /Growth Market - GM/ (Сегмент на МТФ SOFIA).

Седалището и адресът на управление е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115.

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

#### **Съвет на директорите**

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Внесенят капитал на Дружеството 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.

Основен акционер и контролиращо предприятие-майка на Дружеството „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, притежаващо 53,05% от акционерния капитал. „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175427113. Останалите 46,95% принадлежат на няколко акционера, всеки от които притежава под 7% от акциите на Дружеството, съгласно акционерната книга на дружеството към 31.12.2025г.

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Васил Джерахов.

Към 31 декември 2025 г. в Дружеството няма наети служители на трудов договор.

## **2. Изявление за съответствие с МСФО и прилагане на принципа за действащо предприятие**

### **2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС**

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те включват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия финансов отчет.

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с (МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### **2.2. Геополитически рискове и несигурност**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството е взело предвид текущата геополитическа обстановка, включително наличието на продължаващи и нововъзникващи регионални конфликти и свързаните с тях макроикономически и политически несигурности, доколкото те могат да окажат влияние върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството.

#### **а) Прилагане на принципа за действащо предприятие**

Индивидуалният финансов отчет е съставен при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност в предвидимото бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци. Към датата на изготвяне на финансовия отчет Дружеството спазва всички договорени условия и разполага с достатъчни финансови ресурси за да обслужва текущите и бъдещите си ангажименти. Съответно, Ръководството продължава да приема принципа на действащо предприятие при изготвянето на годишния индивидуален финансов отчет.

#### **б) Ключови счетоводни преценки и източници на несигурност, свързани с финансови инструменти**

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет Ръководството прилага професионална преценка и използва допускания, които оказват влияние върху отчетените суми на финансови активи и пасиви. Основни области, изискващи преценка, са свързани с оценката на финансовите инструменти, включително определянето на очаквани кредитни загуби и оценяването на справедливата стойност, когато е приложимо. Тези оценки се основават на най-добрата налична информация към отчетната дата. Действителните резултати могат да се различават от използваните оценки и допускания в резултат на промени в пазарните и икономическите условия.

## **3. Промени в приложимата счетоводната политика**

### **3.1. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които са в сила от 1 януари 2025 г.**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., и които нямат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- Промени в МСС 21 Ефекти от промени в чуждестранни валутни курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г.

### **3.2. Нови и промени в съществуващи счетоводни стандарти, които не са влезли в сила или не са приети от ЕС**

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2025 г., и не са били приложени по-рано от дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., все още не са приети от ЕС:
  - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);
  - ii. Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7;
  - iii. Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС

## **4. Счетоводна политика**

### **4.1. Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет за периода, приключващ на 31 декември 2025 година, са представени по-долу.

Индивидуалният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Индивидуалният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2024 г.), освен ако не е посочено друго.

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

### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Индивидуалният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“. Дружеството прие да представя индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен

ефект върху информацията в индивидуалния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

#### **4.4. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута от Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявеният фиксинг на Българска Народна Банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност. Функционалната валута на Дружеството е български лев.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

#### **4.5. Приходи от договори с клиенти**

Дружеството не признава приходи от договори с клиенти по смисъла на МСФО 15. Приходите на Дружеството произтичат основно от финансови инструменти и се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти:

1. Приходи от лихви по предоставени заеми и цесии се признават, съгласно метода на ефективния лихвен процент;
2. Печалби от преоценка на финансови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, се признават в периода, в който възникват;
3. Печалби от преоценка на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност през печалбата или загубата, се признават в съответствие с модела на очакваните кредитни загуби по МСФО 9.
4. Печалби от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност, през печалбата или загубата, се признават в периода, в който възникват;
5. Печалби от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, през печалбата или загубата, се признават в периода, в който възникват.

##### **4.5.1. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с договори за предоставени заеми и цесии. Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

#### **4.6. Оперативни разходи**

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/ постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

#### **4.7. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Те се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватния доход на ред „Финансови разходи”.

#### **4.8. Финансови инструменти**

##### **4.8.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

##### **4.8.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории :

- Дългови инструменти, отчитани по амортизирана стойност;
- Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Загуба от обезценка, нетно“.

#### **4.8.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

##### **Финансови активи по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата и другия всеобхватен доход:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

- **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

##### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираны цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

##### **Обезценка на финансовите активи**

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови активи, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови активи, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- финансови активи, за които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата (Фаза 3).

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

#### **Търговски и други вземания**

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

#### **Значително увеличение на кредитния риск**

Очакваните кредитни загуби се измерват като коректив, равен на 12-месечни очаквани кредитни загуби за активи във фаза 1, или очаквани кредитни загуби за целия срок на актива от фаза 2 или фаза 3. Активът преминава към фаза 2, когато кредитният му риск се е увеличил значително от първоначалното признаване. МСФО 9 не дефинира какво представлява значително увеличение на кредитния риск. При оценката дали кредитният риск на даден актив се е увеличил значително, Дружеството взема предвид качествена и количествена разумна и подкрепяща бъдеща информация.

#### **4.8.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми и търговски задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

#### **4.8.5. Деривативни финансови инструменти**

Деривативните финансови инструменти се признават първоначално и последващо по справедлива стойност, като промените в справедливата стойност се отчитат в отчета за печалбата или загубата, освен ако не са част от определено и квалифицирано хеджиращо взаимоотношение по смисъла на МСФО 9.

За разглежданите отчетни периоди Дружеството не е определяло деривативни финансови инструменти като хеджиращи инструменти и не прилага счетоводно отчитане на хеджирането. Деривативните инструменти, когато са приложими, се третират като финансови инструменти, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Към отчетната дата справедливата стойност на деривативните финансови инструменти е несъществена, поради което Дружеството не е признало отделен деривативен актив или пасив и не е отчетело съответен ефект в отчета за печалбата или загубата (вж. Пояснение 13).

#### **4.9. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влязат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер. Отсрочени данъчни активи се признават само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

#### **4.10. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

#### **4.11. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди**

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на Дружеството. Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Другите резерви включват законови резерви.

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Задължения към свързани лица” в индивидуалния отчет за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

Всички трансакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

#### **4.12. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

#### **4.13. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика на Дружеството се ограничават до основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки, описани в пояснение 4.14.

#### **4.14. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информацията относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

#### **4.14.1. Измерване на очакваните кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Дружеството. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

#### **4.14.2. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. Пояснение 25).

## 5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	2025 участие		2024 участие	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Прайм Лизинг ЕООД	-*	100	-*	100
	-	<b>100</b>	-	<b>100</b>

\* Стойността на инвестицията е под 1 хил. лв.

Инвестициите са отчетени по себестойността метод. През 2025 г. Дружеството е получило дивидент от дъщерното дружество в размер на 2 347 хил. лв. (2024г.: 2 397 лв.). Инвестицията в дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД е заложена като обезпечение по банковите заеми на Дружеството (пояснение 11).

## 6. Дългосрочни финансови активи

	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
<b>Предоставени заеми на:</b>		
- собственици	38 897	-
- дъщерно предприятие	-	77
	<b>38 897</b>	<b>77</b>
<b>Дългосрочни вземания от несвързани лица:</b>		
- записана облигация, брутна сума преди обезценка	234	252
	<b>234</b>	<b>252</b>

Вземанията по предоставени заеми на свързани лица са подробно оповестени в пояснителна бележка 20.

В края на 2023 г. Дружеството е записало 130 броя безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени, неконвертируеми, обикновени облигации от предложената от местно холдингово дружество облигационна емисия, при условията на частно (непублично) пласиране. Лихвеният купон се определя на база 6-месечния Euribor, който към края на 2025г. е 2,113% + 1,0% надбавка, но общо не по-малко от 3,25% и не повече от 5,25% годишно.

Облигационната емисия е с матуритет 8 години и е с 3 години гратисен период по плащания върху главницата.

Облигационната емисия е обезпечена със застраховка.

Ръководството на Дружеството счита, че записаната облигационна емисия отговаря на условията на МСФО 9 Финансови инструменти за признаването ѝ като финансов актив, оценяван впоследствие по амортизирана стойност, а именно:

- финансовият актив се държи в рамките на стопански модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главницата и лихвата върху непогасената част от главницата.
- вземанията, са представени в настоящата бележка по нетна балансова стойност. Признатата обезценка към 31.12.2025 г. в размер на 20 хил.лв. (2024 г.: 2 хил.лв), изчислена по модела

за очаквани кредитни загуби съгласно МСФО 9, е включена в общата сума на „Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи“, оповестена в пояснение 8.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 24.

#### 7. Краткосрочни финансови активи

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата</b>		
- Акции	481	481
	<u>481</u>	<u>481</u>

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на различни методи и в съответствие с нивото си на справедлива стойност. Към 31.12.2025 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 429 хил. лв. са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 13 от индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“. За повече информация, вижте пояснение 16 от Индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Рисковете, свързани с тези финансови инструменти, и политиките по управлението им са отразени в пояснение 24.

#### 8. Вземания от свързани лица, търговски и други вземания

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Финансови активи</b>		
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>		
Дългосрочни вземания от свързани лица	42 176	77
Дългосрочни вземания от несвързани лица	254	254
Краткосрочни вземания от свързани лица	6 334	49 549
Краткосрочни вземания от несвързани лица	25 620	25 120
Други търговски вземания	22	58
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи	(7 612)	(5 212)
<b>Общо</b>	<u>66 794</u>	<u>69 846</u>

Нетната балансова стойност на вземанията на Дружеството се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски и други вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземанията на Дружеството може да бъде представено по следния начин:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	5 212	5 509
Коректив за очаквани кредитни загуби	2 585	3 646
Възстановяване на загуба от обезценка	(185)	(1 831)
Отписана обезценка	-	(2 112)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>7 612</b>	<b>5 212</b>

## 9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	44	1
- евро	290	340
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>334</b>	<b>341</b>

Дружеството няма блокирани парични средства.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

## 10. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 1 100 000 броя обикновени поименни, налични акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Аксиите са неделими и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През 2025г. и през 2024 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. е представен, както следва:

	31.12.2025	2025	31.12.2024	2024
	Брой акции	%	Брой акции	%
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	583 600	53.05	645 950	58.72
ПОК Съгласие АД	75 200	6.84	62 700	5.70
ДФ ПЛЮС	64 600	5.87	64 600	5.87
ТЕКСИМ БАНК АД	61 000	5.55	-	-
НДФ Динамик АД	52 663	4.79	70 710	6.43
ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	46 200	4.20	68 900	6.26
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	44 158	4.01	44 106	4.01
НДФ Конкорд фонд-7 Саут-ийст Юръп	39 900	3.63	21 900	1.99
ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	27 599	2.51	28 494	2.60
Конкорд фонд-8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	27 170	2.47	20 540	1.87
ДФ „Златен лев“	23 900	2.17	23 900	2.17
ДФ ПРОФИТ	20 150	1.83	15 100	1.37
ЖСК Съгласие АД	18 800	1.71	18 800	1.71
ДФ ПРЕСТИЖ	13 550	1.23	-	-
ДФ КОНКОРД ФОНД-2 АКЦИИ	1 510	0.14	-	-
Синергия Инвест Холдинг АД	-	-	14 300	1.3
<b>Общ брой акции</b>	<b>1 100 000</b>	<b>100</b>	<b>1 100 000</b>	<b>100</b>

## 11. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:</b>				
Банков заем	3 315	3 328	9 628	12 915
Облигационен заем	83	99	25 000	25 000
Паричен заем	7 270	8 862	-	-
<b>Общо балансова стойност</b>	<b>10 668</b>	<b>12 289</b>	<b>34 628</b>	<b>37 915</b>

Балансовата стойност на заемите се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 11.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

#### Банков заем

- Кредитор: Търговска банка
- Лихвен процент: Едномесечен Euribor + надбавка от 1,75%, но не по-малко от 2,9%. От 10.12.2023 г. лихвеният процент не може да превишава 3,85%.
- Падеж: 31.03.2027 г.
- Обезпечение : Първи по ред особен залог на търговско предприятие „Финансови активи“ АД и на търговско предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД.
- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

### 11.2. Паричен заем

- Кредитор: Дъщерно предприятие

- Лихвен процент: 4%
- Падеж: 31.12.2026 г.
- Обезпечение: няма.
- Валута, в която се извършват плащанията: Български лев.

### 11.3. Облигационен заем

- 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. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвено плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Към 31.12.2025г. лихвеният процент възлиза на 3,149%;
- **Период на лихвено плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, ще бъдат използвани съгласно основния предмет на дейност, за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на дружества с цел: консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на емитента или под формата на портфейлни инвестиции, целящи подобряване на финансовия резултата на емитента; придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които ще се повиши финансовия

резултат на емитента в дългосрочен план; подобряване на капиталовата структура на емитента и дружествата от негова група, чрез реализиране на финансов ливъридж за повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на емитента; погасяване на падежираните задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

- **Начин на предлагане:** облигациите се емитират при условията на частно пласиране (непублично предлагане) по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститорите (оферти за записване до не повече от 149 лица);
- **Обезпечение:** За обезпечаване вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност в размер на 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падежа на емисията, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, емитентът е сключил и ще поддържа застраховка на всички плащания по облигационната емисия срещу риск от неплащане, в полза на Довереника на облигационерите по смисъла на Кодекса за застраховането. Емитентът е заменил в края на периода обезпечението с ипотека на недвижими имоти в полза на Довереника на облигационерите;
- **Допълнителни условия:** За облигациите се прилагат разпоредбите на Закона за публично предлагане на ценни книжа относно обезпечаване на публична емисия облигации.
- **Обслужващ инвестиционен посредник:** предаването на заявките за записване на облигациите е извършено чрез „Реал Финанс“ АД, с адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин“, № 24, ет. 2;
- **Обслужваща банка:** набирането на сумите при записване на облигациите се извършват по набирателна сметка в „Тексим Банк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 117 с IBAN BG88 TEXI 9545 1004 4649 03, BIC код TEXIBGSF;
- **Довереник на облигационерите:** инвестиционен посредник "ABC Финанс" АД, ЕИК 200511872.

## 12. Пасиви, възникващи от финансовата дейност на дружеството

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Дружеството, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност, са тези, за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в отчета за парични потоци на Дружеството като парични потоци от финансова дейност.

	31.12.2024	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2025
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банков заем	16 243	(3 328)	28	12 943
Облигационен заем	25 099	(859)	843	25 083
Паричен заем	8 530	(1 560)	24	6 994
Други финансови задължения	-	521	-	521
<b>Общо</b>	<b>49 872</b>	<b>(5 226)</b>	<b>895</b>	<b>45 541</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви.

### 13. Търговски и други задължения

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	64	38
Задължения по цена за закупени вземания	-	22
Други финансови задължения	521	-
Задължения по репо сделки	297	282
<b>Текущи други задължения</b>	<b>882</b>	<b>342</b>

Търговските задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени са (с изключение на задължението по репо сделка), в български лева и са възникнали в хода на дейността на Дружеството. Същите ще бъдат уредени през следващия отчетен период.

Нетната балансова стойност на текущите други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Към 31 декември 2025 г. Дружеството има открита валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN с падеж 30 януари 2026 г. Сделката включва финансиращ компонент, представен в „Други финансови задължения“ в размер на 521 хил.лв., и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на деривативния компонент е несъществена за целите на индивидуалния финансов отчет. Балансовата стойност на финансиращия компонент (амортизирана стойност) е приблизително равна на получената сума поради краткия срок до падежа и несъщественния ефект от преоценката по финансирането за периода. Деривативният компонент е оценен по справедлива стойност, като нетният ефект от преоценката към 31.12.2025 г. е несъществен.

### 14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за застраховки	-	(73)
Юридически, счетоводни и др. консултантски услуги	(126)	(156)
Такси и комисионни по сделки	(57)	(29)
<b>Разходи за външни услуги</b>	<b>(183)</b>	<b>(258)</b>

### 15. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представения отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банков заем	(573)	(739)
Разходи за лихви по получен от дъщерно дружество заем	(324)	(341)
Разходи за лихви по емитирана облигационна емисия	(846)	(1 192)
Разходи за лихви по репо сделка	(13)	(12)
Разходи за банкови такси	(2)	(2)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(1 758)</b>	<b>(2 286)</b>

Финансовите приходи за представения отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Приходи от лихви по цесии	703	535
Приходи от лихви по предоставени заеми	2 521	2 561
Приходи от лихви по облигационна емисия	9	13
<b>Финансови приходи</b>	<b>3 233</b>	<b>3 109</b>

#### 16. Други финансови позиции

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	70	-
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	-	229
Загуба от преоценка на акции и дялове	-	(74)
<b>Общ резултат от операции с финансови инструменти</b>	<b>70</b>	<b>155</b>

#### 17. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2024 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Печалба преди данъчно облагане	1 309	1 302
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(131)</b>	<b>(130)</b>
Намаление на финансовия резултат за данъчни цели	235	240
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Дружеството не признава активи по отсрочени данъци за данъчните загуби, възникнали през 2023 г., поради липса на достатъчна сигурност за бъдещи облагаеми печалби, като към 31.12.2025 г. неприпаднатите загуби възлизат на 2 591 хил. лв.

#### 18. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции е представен както следва:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 308 678	1 301 735
Средно претеглен брой акции	1 100 000	1 100 000
<b>Основен доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>1,19</b>	<b>1,18</b>

## 19. Сделки със свързани лица през периода

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни предприятия, дружества под общ контрол и ключов управленски персонал. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия. Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД е солидарен длъжник по банковия заем на Дружеството, както и е учредило залог върху търговското предприятие в полза на същия заемодател. Не са предоставяни или получавани други гаранции.

### 19.1. Сделки с дъщерни предприятия

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘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)

### 19.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2025г. и през 2024г.

### 19.3. Сделки със собственици

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

### 19.4. Сделки с предприятия под общ контрол

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Върнати заеми	-	34
Начислени лихви	-	(1)

## 20. Разчети със свързани лица в края на периода

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Нетекущи вземания от:</b>		
- собственици	38 897	-
- дъщерно предприятие	-	77
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>38 897</b>	<b>77</b>

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Текущи вземания от:</b>		
- собственици	5 780	44 996
- дъщерни предприятия	91	784
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>5 871</b>	<b>45 780</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>5 871</b>	<b>45 857</b>
<b>Текущи задължения към:</b>		
- дъщерно предприятие	7 270	8 862
<b>Общо задължения към свързани лица</b>	<b>7 270</b>	<b>8 862</b>

Към 31.12.2025 г. вземанията от дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД в размер на 91 хил. лв. (2024 г.: 784 хил. лв.) са възникнали по договор за тристранна цесия. Заемът се погасява съгласно погасителен план с краен срок 2027 г. Договорът е сключен с пазарен лихвен процент. Във връзка с цедираните вземания в полза на Дружеството е учреден първи по ред залог, по реда на ЗОЗ, върху търговското предприятие на дъщерното му дружество - „Прайм Лизинг“ ЕООД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, без предаване на управлението на предприятието и държането на материалните активи, включени в него.

Към 31.12.2025 г. вземанията от собственици в общ размер на 44 677 хил. лв. (2024 г.: 44 996 хил. лв.) са възникнали по договор за новация и по договор за заем. Крайният срок за погасяване е съответно 01.12.2026 г. и 28.10.2026 г.

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

Към 31.12.2025г. размерът на вземанията от свързани лица е посочен нетно от корекция за обезценка. Начислените обезценки към края на периода са в размер на 3 743 хил. лв. Рисковете, свързани с тези финансови инструменти и политиките по управлението им, са отразени в пояснение 24.

Задълженията на Дружеството към свързани лица към отчетната дата общо в размер на 7 270 хил. лв. са обусловени основно от получен заем от дъщерното дружество в размер на 6 994 хил. лв. с краен срок на погасяване през 2026 г. и пазарен лихвен процент. Заемът е необезпечен.

## 21. Безналични сделки

През 2025 г. Дружеството не е извършвало безналични сделки.

## 22. Условни активи и условни пасиви

Към датата на изготвяне на настоящия индивидуален финансов отчет, Дружеството не е поело условни задължения и/или ангажименти.

## 23. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
<b>Дългови инструменти по амортизирана стойност:</b>			
Вземания от свързани лица	8, 20	44 768	45 857
Вземания от несвързани лица	6, 8	22 004	23 931
Пари и парични еквиваленти	9	334	341
		<b>67 106</b>	<b>70 129</b>

Финансови пасиви	Пояснение	31.12.2025 '000 лв.	31.12.2024 '000 лв.
<b>Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:</b>			
Банкови заеми	11	12 943	16 243
Облигационни заеми	11	25 083	25 099
Търговски и други задължения	13	882	342
Задължения към свързани лица	20	7 270	8 862
		<b>46 178</b>	<b>50 546</b>

Вижте пояснение 4.8 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 24.

#### 24. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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.

- 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.

- 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 Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. 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 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.

#### *Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва*

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите, посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът се извършва на същата база за 2024 година.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
<b>31 декември 2025</b>				
Инструменти с променлива лихва	(414)	414	(372)	372
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(414)</b>	<b>414</b>	<b>(372)</b>	<b>372</b>
<b>31 декември 2024</b>				
Инструменти с променлива лихва	(482)	482	(509)	509
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(482)</b>	<b>482</b>	<b>(509)</b>	<b>509</b>

- 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.

Рейтинг 31 декември 2025 парични заеми	Фаза I '000 лв.	Фаза II '000 лв.	Фаза III '000 лв.	31.12.2025 '000 лв.
<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>
A минимален риск	9 837	2 671	-	12 508
B нисък риск	262	1 173	-	1 435
C нисък до повишен риск	6 990	1 789	-	8 779
D повишен риск	50 329	1 884	-	52 213
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	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 се изчислява вече 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. 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 кредитният 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.

- Определяне на значително увеличение на кредитния риск

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката 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 А 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. Оценката 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 вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

За определяне на вероятност за неизпълнение (PD) се използват данни от Българска Народна Банка, както и други надеждни източници, относно съотношението на необслужвани кредити към общия портфейл от кредити на национално ниво. Ръководството приема, че това съотношение е валидно при контрагенти с най-нисък рейтинг (Е) и следва да се коригира при контрагенти с по-висок кредитен рейтинг, както и в резултат на друга налична, надеждна информация.

PD-промяната е еднаква между всеки два съседни рейтинга и се равнява на 2%. Изключение прави рейтинг R (за необслужвани експозиции).

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в индивидуалния отчет за финансовото състояние, 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, Дружеството 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 Дружеството 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 Дружеството 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 вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания 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. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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 Финансови инструменти.

#### 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).

#### Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

Дружеството винаги оценява коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента за търговски вземания или активи по договор, които произтичат от сделки, попадащи в обхвата на МСФО 15, и които:

1. не съдържат съществен компонент на финансиране (или, когато се прилага практически целесъобразна мярка за договори със срок от една година или по-кратък) в съответствие с МСФО 15; или
2. съдържат съществен компонент на финансиране в съответствие с МСФО 15, ако Дружеството е избрало като своя счетоводна политика да измерва коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента. Тази счетоводна политика се прилага за всички подобни търговски вземания. и/или активи по договор.

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

Дружеството 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 риска 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.

### Обезпечения

Към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие.

Тестът, извършен върху брутната отчетна стойност на инструмента, показва пълната му обезпеченост, поради което не се налага коректив за кредитни загуби за този финансов инструмент. Отчетната стойност на вземанията, за които има начислена обезценка е представена в таблицата по-долу:

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	48 510	49 626
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	25 874	25 374
	<u>74 384</u>	<u>75 000</u>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Вземания от свързани лица	91	861
	<u>91</u>	<u>861</u>

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

	31.12.2025	31.12.2024
	'000 лв.	'000 лв.
Просрочени до 30 дни	315	121
Просрочени от 31 до 60 дни	147	8
Просрочени от 61 до 90 дни	8	8
Просрочени над 90 дни	781	242
	<u>1 251</u>	<u>379</u>

- Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с договаряне на финансиране за изпълнение на задълженията, свързани с финансовите инструменти.

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:

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 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 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>

## 25. Оценяване по справедлива стойност

### 25.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в индивидуалния отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1 хил. лв.	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.	Общо хил. лв.
<b>Финансови активи</b>					
Акции	7	-	481	-	481
<b>Общо активи</b>		-	<b>481</b>	-	<b>481</b>
<b>31 декември 2024 г.</b>	<b>Пояснение</b>	<b>Ниво 1 хил. лв.</b>	<b>Ниво 2 хил. лв.</b>	<b>Ниво 3 хил. лв.</b>	<b>Общо хил. лв.</b>
<b>Финансови активи</b>					
Акции	7	-	-	481	481
<b>Общо активи</b>		-	-	<b>481</b>	<b>481</b>

### Определяне на справедливата стойност

За финансовите активи и пасиви на Дружеството, класифицирани на ниво 2 и 3, се използват техники за оценяване с помощта на независими оценители.

Към 31.12.2025 г. Дружеството е извършило трансфер на капиталови инструменти от ниво 3 в ниво 2, тъй като справедливата им стойност е определена чрез оценителска техника, базирана на наблюдаеми пазарни входящи данни.

Началното салдо на финансовите инструменти, включени на това ниво, може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	2025 ‘000 лв.	2024 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	481	555
Сума, призната в печалбата или загубата	-	(74)
Продажба	-	-
Покупка	-	-
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>481</b>	<b>481</b>

Към 31.12.2025 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 429 хил. лв., класифицирани в ниво 3, са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 133 от индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

### 26. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия.

Дружеството наблюдава капитала си, като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг.

Дружеството включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения намалени с паричните средства и паричните еквиваленти.

	31.12.2025 ‘000 лв.	31.12.2024 ‘000 лв.
Дългосрочни банкови заеми	9 628	12 915
Краткосрочни банкови заеми	3 315	3 328
Дългосрочни облигационни заеми	25 000	25 000
Краткосрочни облигационни заеми	83	99
Задължения към свързани лица	7 270	8 862
Търговски и други задължения	882	342
Пари и парични еквиваленти	(334)	(341)
<b>Нетен дълг</b>	<b>45 844</b>	<b>50 205</b>
Собствен капитал	21 431	20 122
<b>Общо нетен дълг и собствен капитал</b>	<b>67 275</b>	<b>70 327</b>
<b>Съотношение нетен дълг към капитал</b>	<b>1:0,467</b>	<b>1:0,401</b>

## **27. Събития след края на отчетния период**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на посоченото по-долу.

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция в индивидуалния финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

## **28. Одобрение на финансовия отчет**

Индивидуалният финансов отчет е одобрен с решение на Съвета на директорите.