

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД

КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

30 ЮНИ 2026 Г.

Съдържание

Страница

Консолидиран отчет за финансовото състояние	1
Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	4
Консолидиран отчет за паричните потоци	5
Пояснения към консолидирания финансов отчет	6
Консолидиран доклад за дейността	-
Допълнителна информация към 30 юни 2026г. по чл. 12, ал. 4, от Наредба № 2	-
Информация по приложение № 4 ал.1 т.1 от Наредба 2 на КФН за второ тримесечие на 2026 г.	-
Информация по чл.7 от Регламент(ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г.	-
Декларация на отговорните лица	-

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 30 ЮНИ 2026

Всички суми са в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
АКТИВИ			
НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
Инвестиционни имоти	8	18,496	18,977
Имоти, машини, съоръжения	9	1,506	1,619
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	5,873	7,417
Дългосрочни финансови активи	13	211	-
Предоставени заеми	12	883	885
Вземания от свързани предприятия в Групата	31	19,117	19,887
Репутация	6	3,993	3,993
Отсрочени данъчни активи	11	4	4
ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		50,083	52,782
ТЕКУЩИ АКТИВИ			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	4,841	3,996
Предоставени заеми	12	12,810	12,244
Стоки и материални запаси	14	770	770
Търговски и други вземания	15	636	551
Краткосрочни финансови активи	13	246	246
Вземания от свързани предприятия в Групата	31	4,278	3,789
Парични средства	16	1,029	1,238
ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ		24,610	22,834
ОБЩО АКТИВИ		74,693	75,616

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

 /Павлинка Иванова /

 /Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

 /Боряна Николова/

 /Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 48 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
 КЪМ 30 ЮНИ 2026

Всички суми са в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	0	561	562
Други резерви		56	56
Неразпределена печалба		38,231	37,931
Текущ финансов резултат		1,090	299
КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ		39,938	38,848
ПАСИВИ			
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Банкови заеми	17	17,786	19,677
Облигационни заеми	17	12,782	12,782
Отсрочени данъчни пасиви	11	68	68
ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ		30,636	32,527
ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
Банкови заеми	17	3,337	3,263
Облигационни заеми	17	48	42
Задължения по получени търговски заеми	17	-	27
Търговски и други задължения	18	734	909
ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ		4,119	4,241
ОБЩО ПАСИВИ		34,755	36,768
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		74,693	75,616

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

 /Павлинка Иванова/

 /Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

 /Боряна Николова/

 /Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 48 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
 ЗА ПЕРИОДА 01 ЯНУАРИ 2026 – 30 ЮНИ 2026

Всички суми са в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Бележка	30.06.2026	30.06.2025
Приходи от лихви	20	965	1,054
Разходи за лихви	0	(570)	(685)
Печалба / (Загуба) от операции с финансови инструменти	21	-	36
Печалба / (Загуба) от от участие в съвместни предприятия	7	-	-
Печалба / (Загуба) от обезценки, нетно	22	(62)	(423)
Други финансови приходи/ (разходи)	23	(1)	(4)
НЕТНИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ		332	(22)
Оперативни разходи	24	(1,138)	(1,212)
Приходи от наеми и комисионни	25	2,070	2,043
Други приходи/ (Разходи), нетно	26	(174)	(148)
ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ДАНЪЦИ		1090	661
Разход за данък върху печалбата	27	-	-
НЕТЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ		1,090	661
Друг всеобхватен доход		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД		1,090	661
Доход на акция (в евро)		0,99	0,60

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

 /Павлинка Иванова /

 /Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

 /Боряна Николова/

 /Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 48 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 КЪМ 30 ЮНИ 2026
 Всички суми са в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2026 г.	562	56	38,230	38,848
Печалба за периода	-	-	1,090	1,090
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1,090	1,090
Ефект от превалутиране	(1)	-	1	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	561	56	39,321	39,938

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2025 г.	562	56	37,931	38,549
Печалба за годината	-	-	299	299
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	299	299
Салдо към 31 декември 2025 г.	562	56	38,230	38,848

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

 /Павлинка Иванова/

 /Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

 /Боряна Николова/

 /Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 48 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 ЗА ПЕРИОДА 01 ЯНУАРИ 2026 – 30 ЮНИ 2026
 Всички суми са в хиляди евро, освен ако не е посочено друго

	30.06.2026	30.06.2025
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с постъпления от търговски контрагенти	4,192	4,667
Парични потоци, свързани с плащания към търговски контрагенти	(1,230)	(652)
Предоставени заеми	(46)	(1,881)
Постъпления от предоставени заеми	248	1,313
Получени лихви от предоставени заеми	595	446
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(246)	(365)
Платени и възстановени други данъци, застраховки и др.	(821)	(909)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(67)	(64)
Парични потоци от отрицателни валутно-курсови разлики	-	(1)
Други парични потоци от оперативна дейност	-	(1)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	2,625	2,558
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с покупка на нетекущи активи	-	(203)
Предоставени заеми	(200)	-
(Покупка)/Продажба на дялове	(211)	-
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(411)	(203)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Парични потоци, свързани с погасяване на заеми	(1,838)	(1,844)
Парични потоци, свързани с усвояване на заеми	-	343
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни по заеми	(585)	(757)
Други парични потоци от финансова дейност	-	(1)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	(2,423)	(2,259)
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ЗА ПЕРИОДА	(209)	96
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА	1,238	929
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА (бел.16)	1,029	1,025

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Павлинка Иванова /

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 48 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

1. ПРАВЕН СТАТУТ

Групата Финансови Активи, включва дружество-майка и две дъщерни предприятия, в които има съответно 100% участие в капитала им, както следва:

Дружество-майка

„Финансови Активи“ АД (Дружеството) е регистрирано на 14.07.2015 г. като акционерно дружество, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 203622237. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115. LEI код на „Финансови Активи“ АД - LEI: 9845002B46E7995AD363

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 MTF-София – 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).

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Внесенят капитал на Дружеството е в размер на 561 000 евро, състоящ се от 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 0,51 евро.

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.

Дъщерни предприятия:

Към 30.06.2026 г. дъщерните предприятия в Групата са:

- Прайм Лизинг ЕООД е регистрирано със съдебно решение № 1 на Софийски градски съд (СГС) – фирмено дело №12909/2004 - парт. № 80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен

Каравелов” 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение № 3 на СГС от 29 март 2007 седалището и адресът на управление са променени: гр. София, п.к.1000, р-н Средец, ул. „Парчевич” 42, ет.3 и 4. След смяната на едноличния собственик на Дружеството през 2015 седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 109-115, ет.1.

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

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такова. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции, Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Боряна Николова и Васил Джерахов. 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.

Броят на персонала на Групата към 30 юни 2026 г. се състои от 13 служители.

2. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ С МСФО И ПРИЛАГАНЕ НА ПРИНЦИПА ЗА ДЕЙСТВАЩО ПРЕДПРИЯТИЕ

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

Консолидираният финансов отчет на Групата 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.

Предприятието майка изготвя и индивидуален финансов отчет, в който инвестициите в дъщерни предприятия се представят по цена на придобиване в съответствие с МСС 27 "Индивидуални финансови отчети".

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

2.2. Геополитически рискове и несигурност

При изготвянето на консолидирания 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 Групата.

а) Прилагане на принципа за действащо предприятие

Консолидираният финансов отчет е съставен при прилагане на принципа за действащо предприятие. Ръководството е извършило оценка на способността на Групата да продължи своята дейност в обозримо бъдеще, като е взело предвид ликвидната позиция, структурата на финансовите задължения, спазването на договорените условия по тях, както и очакваните бъдещи парични потоци.

В резултат на извършения цялостен анализ Ръководството счита, че Групата ще разполага с необходимите финансови ресурси за обслужване на своите задължения в предвидимото бъдеще и продължава да прилага 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 консолидирания 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 СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

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

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти и одобрени от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2026 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

- **МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане**

Отчитане на хеджиране от предприятие, което прилага за пръв път МСФО. Изменението разглежда потенциално объркване, произтичащо от несъответствие във формулировката на параграф Б6 от МСФО 1 и изискванията за отчитане на хеджиране в МСФО 9 Финансови инструменти.

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**
 - *Печалба или загуба от отписване.* Изменението се отнася до потенциално объркване в параграф Б38 от МСФО 7, произтичащо от остаряло позоваване на параграф, който е бил заличен от стандарта при издаването на МСФО 13 Оценяване на справедливата стойност.
 - *Оповестяване на отсрочената разлика между справедливата стойност и цената на сделката.* Изменението се отнася до несъответствие между параграф 28 от МСФО 7 и придружаващите го насоки за прилагане, което възниква, когато последващо изменение, произтичащо от издаването на МСФО 13, е направено в параграф 28, но не и в съответния параграф в насоките за прилагане.
 - *Въведение и оповестяване на кредитния риск.* С изменението се преодолява потенциално объркване, като в параграф НП1 се пояснява, че ръководството не

илилюстрира непременно всички изисквания в посочените параграфи на МСФО 7. Някои оповестявания са опростени.

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

- *Премахване на признаването на лизингови задължения от страна на лизингополучателя.* Изменението е насочено към потенциална липса на яснота при прилагането на изискванията на МСФО 9 за отчитане на погасяването на лизинговите задължения на лизингополучателя, която възниква, тъй като параграф 2.1, буква б), подточка ii) от МСФО 9 включва препратка към параграф 3.3.1, но не и към параграф 3.3.3 от МСФО 9.
- *Цена на сделката.* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от препратката в Приложение А към МСФО 9 към определението на "цена на сделката" в МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, докато терминът "цена на сделката" се използва в определени параграфи на МСФО 9 със значение, което не е непременно в съответствие с определението на този термин в МСФО 15.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

- *Определяне на "де факто агент".* Изменението се отнася до потенциално объркване, произтичащо от несъответствие между параграфи Б73 и Б74 от МСФО 10, свързани с определянето от страна на инвеститора на това дали друга страна действа от негово име, чрез уеднаквяване на формулировките в двата параграфа.

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

- *Себестойностен метод.* Изменението се отнася до потенциално объркване при прилагането на параграф 37 от МСС 7, което произтича от използването на термина „себестойностен метод“, който вече не е дефиниран в счетоводните стандарти на МСФО.

Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии. Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.
- **Класификация на финансови активи**
 - *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
 - *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
 - *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.

- **Оповестявания**

- *Инвестиции в капиталови инструменти, определени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.* Изискванията на МСФО 7 се изменят по отношение на оповестяванията, които предприятието предоставя по отношение на тези инвестиции. По-специално, от предприятието ще се изисква да оповести печалбата или загубата по справедлива стойност, представена в друг всеобхватен доход през периода, като покаже отделно печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, отписани през периода, и печалбата или загубата по справедлива стойност, която се отнася до инвестиции, държани в края на периода.
- *Договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци.* Измененията изискват оповестяване на договорни условия, които биха могли да променят времето или сумата на договорните парични потоци при настъпване (или ненастъпване) на условно събитие, което не е пряко свързано с промени в основните кредитни рискове и разходи. Изискванията се прилагат за всеки клас финансов актив, оценяван по амортизирана стойност или по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, както и за всеки клас финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от 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. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приет от ЕС

МСФО 18 има за цел да подобри начина, по който предприятията оповестяват своите финансови отчети, с акцент върху информацията за финансовите резултати в отчета за печалбата или загубата. МСФО 18 е придружен от ограничени изменения на изискванията в МСС 7 Отчет за паричните потоци. МСФО 18 влиза в сила от 1 януари 2027 г. На дружествата се разрешава да прилагат МСФО 18 преди тази дата. МСФО 18 заменя МСС 1 Представяне на финансови отчети. Изискванията в МСС 1, които не са променени, са прехвърлени към МСФО 18 и други стандарти. МСФО 18 ще засегне всички предприятия във всички отрасли. Въпреки че МСФО 18 няма да засегне начина, по който дружествата оценяват финансовите резултати, той ще засегне начина, по който дружествата представят и оповестяват финансовите резултати. МСФО 18 има за цел да подобри финансовото отчитане чрез:

- изискване за допълнителни дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата. Добавянето на дефинирани междинни суми в отчета за печалбата или загубата улеснява сравняването на финансовите резултати на предприятията и осигурява последователна отправна точка за анализ от страна на инвеститорите.
- изискване за оповестяване на определени от ръководството показатели за ефективност. Изискването дружествата да оповестяват информация за определените от ръководството показатели за ефективност повишава дисциплината при използването им и прозрачността при изчисляването им.
- добавяне на нови принципи за групиране (агрегиране и дезагрегиране) на информацията. Определянето на изисквания за това дали информацията трябва да бъде в основните финансови отчети или в пояснителните приложения и предоставянето на принципи за необходимото ниво на подробност подобрява ефективното предаване на информацията.

МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС

Целта на МСФО 19 е да определи изискванията за оповестяване, които предприятието има право да прилага вместо изискванията за оповестяване в други счетоводни стандарти на МСФО. Предприятието може да избере да прилага този стандарт в своите консолидирани, самостоятелни или индивидуални финансови отчети, само ако в края на отчетния период то е дъщерно предприятие и е без публична отчетност и има крайно или междинно предприятие майка, което изготвя консолидирани финансови отчети на разположение за публично ползване, които са в съответствие с МСФО.

МСФО 19 определя подробните оповестявания, които предприятието, прилагащо МСФО 19, е длъжно да направи. Тези изисквания за оповестяване са съкратен вариант на изискванията, посочени в други счетоводни стандарти на МСФО. От общо 34 счетоводни стандарта на МСФО, които включват изисквания за оповестяване, МСФО 19 предвижда намалени изисквания за оповестяване за 30 от тях. Изискванията за оповестяване за 3 стандарта трябва да се прилагат изцяло (МСФО 8, МСФО 17 и МСС 33). Предприятията, прилагащи МСС 26 Счетоводство и отчитане на плановите за пенсионно осигуряване, не отговарят на критерия „не подлежат на публична отчетност“ и следователно не могат да прилагат МСФО 19.

Изменения в МСФО 19 Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестяване, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

Измененията включват намалени изисквания за оповестяване, изключване на цели и насоки в области като споразумения за финансиране на доставчици, правила от Втори стълб и финансови инструменти, както и замяна на определените от ръководството показатели за ефективност с препратка към МСФО 18.

Изменения в МСС 21 Преизчисление в хиперинфлационна валута на представяне, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприети от ЕС;

- Промените се отнасят до конкретен случай, при който предприятие майка (чиято валута на представяне е хиперинфлационна) консолидира чуждестранно предприятие (чиято функционална валута не е хиперинфлационна). Сравнителните данни за чуждестранни предприятия с нехиперинфлационни функционални валути трябва да бъдат преизчислени, като се използва общият ценови индекс (съгласно МСС 29), когато се представят в хиперинфлационната валута на представяне.

4. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА

4.1. Общи положения

Най-значимата информация за счетоводните политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, е представена по-долу.

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

Считано от 1 януари 2026 г. официалната парична единица в Република България е еврото, в съответствие с Решение на Съвета на Европейския съюз и Закона за въвеждане на еврото в Република България. От тази дата дружеството води счетоводното си отчитане и представя финансовите си отчети в евро. Официалният валутен курс на българския лев към еврото е 1 евро = 1,95583 лева, който е неотменимо фиксиран. Всички суми са представени в хиляди евро (хил. евро) (включително сравнителната информация за 2025 г.), освен ако не е посочено друго.

С оглед на обстоятелството, че курсът на българския лев е бил фиксиран към еврото още преди официалното му въвеждане, както и предвид изискванията на приложимото законодателство, дружеството не представя три сравнителни периода, като преходът към еврото не оказва

влияние върху реалната икономическа стойност на активите, пасивите, приходите и разходите.

Сравнителната информация за предходния отчетен период е преизчислена в евро чрез разделяне на сумите, изразени в левове, на официалния фиксиран курс 1,95583, в съответствие със Закона за въвеждане на еврото в Република България и приложимите счетоводни стандарти. Получените разлики от превалутиране и закръгляване са незначителни и не оказват съществено влияние върху финансовото състояние и финансовите резултати на дружеството.

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 консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата прие да представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета 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 отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 30 юни 2026 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена 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. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 30 юни.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол, се счита за справедлива стойност при първоначално признаване

на финансов актив в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

4.6. Инвестиции в съвместни предприятия

Съвместно предприятие е договорно споразумение, по силата на което Групата и други независими страни се заемат със стопанска дейност, която подлежи на съвместен контрол и страните, притежаващи съвместен контрол върху предприятието, имат право на нетните активи на предприятието. Инвестициите в съвместни предприятия се отчитат по метода на собствения капитал.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия.

Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на съвместните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

4.7. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с приходи от управление на сделки, свързани с отдаване на активи на лизингови договори, наеми и комисионни. Групата също така отчита и приходи, които се третират съгласно МСФО 9, свързани предимно с управление на финансови инструменти.

За да определи дали и как да признае приходи, Групата използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент, или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

4.8. Приходи от комисионни

Приходите от комисионни (мениджърски такси) по сключване на лизинговите сделки и печалбата от продажби и отстъпки при финансов лизинг се признават съответно при възникването и стартирането на всеки отделен договор за финансов лизинг. Те покриват началните преки разходи при договарянето, уреждането и регистрирането на всяка отделна сделка.

4.9. Приходи от лихви

Приходите от лихви са свързани предимно с договори за лизинг, парични заеми и лихвоносни цесии. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.10. Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Групата представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или Групата има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Групата признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо, Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

4.11. Оперативни разходи

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

Групата 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.

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

4.12. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информация относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.15 за информация относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.13. Имоти, машини и съоръжения

Имоти, машини и съоръжения се отчитат по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност, допълнителните разходи, извършени по придобиването им и първоначалната приблизителна оценка на бъдещи разходи за демонтаж и преместване на актива след използването му, намалена с начислената амортизация.

Прагът на същественост е 358 евро, под който нетекущите активи се отчитат като текущ разход в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Последващите разходи, свързани с нетекущи активи, се прибавят към балансовата им стойност, когато е вероятно Групата да реализира икономически ползи над тези от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, през който са възникнали.

Имоти, машини и съоръжения се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот, определен към момента на придобиване на актива. Средният полезен живот в години за основните групи имоти, машини, съоръжения и нематериални активи е, както следва:

Недвижими имоти, предоставени на оперативен лизинг	3,33% - 4%	25 -30 години
Машини и оборудване	30%	3.3 години
Автомобили	25%	4 години
Стопански инвентар	15%	6.7 години
Компютри и програмни продукти	50%	2 години
Други нетекущи материални и нематериални активи	15%	6.7 години

За оборудването, отдавано на оперативен лизинг, амортизируемата сума (себестойността на актива, намалена с остатъчната стойност) се разпределя системно през целия срок на лизинговия договор.

За нетекущите материални активи на Групата са съставени счетоводен и данъчен амортизационен план. Групата използва еднакви амортизационни норми за целите на двата амортизационни плана.

4.14. Лизинг

Групата като лизингополучател

За всеки нов сключен договор Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване.
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора.
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от Групата като лизингополучател

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Групата като лизингодател

Лизинговата дейност на Групата е свързана с предоставяне на производствено оборудване, транспортни средства и недвижими имоти в условията на договор за финансов лизинг. Договорът за финансов лизинг е споразумение, по силата на което лизингодателят предоставя на лизингополучателя правото за ползване на определен актив за договорен срок срещу възнаграждение, като при това първият прехвърля на втория всички съществени рискове и изгоди, свързани със собствеността на актива. Към края на срока на финансовия лизингов договор, обикновено, собствеността върху актива се прехвърля на лизингополучателя.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ или МСС 38 „Нематериални активи“. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

Продажба с обратен лизинг представлява покупката на актив от доставчик и отдаване ползването на същия актив обратно на доставчика. Лизинговото плащане и продажната цена обикновено са взаимозависими, тъй като се договарят заедно. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор. В Групата продажбите с обратен лизинг се отчитат като финансов лизинг, поради естеството на договорните условия.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството има действащи 22 договора, класифицирани като финансов лизинг.

Договорите се характеризират с лихвена ставка, както следва:

- 1-месечен EURIBOR плюс надбавка се ползва за лихвена база при 3 от договорите;
- 3-месечен EURIBOR плюс надбавка се ползва за лихвена база при 18 от договорите;
- 6-месечен EURIBOR плюс надбавка при 1 от договорите, съгласно стойности на индекса, публикувани на страницата на Ройтерс в уговорения между страните ден за актуализация.

Средният номинален лихвен процент на всички действащи договори е 5,11%.

За обезпечаване на вземанията на Групата по някои от сключените лизингови договори, са налице допълнителни обезпечения, като поръчителство от трето лице, залози върху съвкупност от вземания/машини, банкови гаранции.

4.15. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, инвестиции в съвместни предприятия, имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци).

В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.16. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Модел на цената на придобиване

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща закупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване.

Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години в дъщерното предприятие Прайм Лизинг и 30 години в дъщерното предприятие Лендмарк България Ритейл Парк.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от наеми и комисионни” (бележка 25).

4.17. Финансови инструменти

4.17.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

4.17.2. 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 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 Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи и финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалба / (загуба) от обезценки, нетно“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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 и загубата:

- Групата 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. Групата класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания.

- **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. Групата 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.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. 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.

4.17.3. Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече 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, търговски вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, както и активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това, Групата 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 този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

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

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 Групата 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 вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор 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.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Загубите от обезценка на финансови активи са представени в консолидирания отчет за финансовото състояние като намаление на отчетната стойност на вземанията. Разходите за обезценки и приходите от обратно проявление на обезценки са представени в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото „Печалби/(загуби) от обезценки, нетно“.

4.17.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

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

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи, свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

4.18. Стоки

Стоките представляват лизингово оборудване по нестартирани лизингови договори и се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена, транспортните разходи, митническите разходи и други преки разходи, свързани с придобиването на актива.

Допълнителните разходи, възникнали във връзка с лизинговите активи извън изброеното по-горе, се префактурират отделно на клиентите.

Оборудването по нестартирани договори се отчита по цена на придобиване.

Иззетото оборудване се класифицирано като нетекущ актив или инвестиционен имот, държан за продажба - в зависимост от намеренията на ръководството на Групата за бъдещата експлоатация на активите.

Иззетото оборудване, класифицирано като стоки, първоначално се оценява по по-ниската от настоящата балансова стойност на неизплатените вземания от клиенти към датата на възвръщане на актива и нетната им реализируема стойност. Тази стойност подлежи на периодичен преглед за обезценка. В случай, че съществуват индикации за обезценка, балансовата стойност се намалява до нетната реализируема стойност.

4.19. Данъчно облагане

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 Консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в Индивидуалните финансови 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 влезнат 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. Относно преценката на ръководството за вероятността за

възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснителна бележка 4.24.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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 свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.20. Парични средства

За целите на съставянето на консолидирания отчет за паричните потоци, паричните средства включват налични пари в брой и разплащателни сметки, които са ликвидни и съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

4.21. Собствен капитал, резерви

Акционерният капитал отразява номиналната стойност на емитираните акции на предприятието майка.

Неразпределената печалба включва неразпределени печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички трансакции със собствениците на предприятието майка се представят отделно в консолидирания отчет за промените в собствения капитал.

4.22. Краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който настите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Търговски и други задължения” и са представени по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.23. 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 Групата и сумата на задължението може да бъде надеждно оценена. Възможно е да съществува несигурност относно срочността или сумата на изходящия паричен поток. 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 засегнатите лица. 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 в предвид рисковете и несигурността, включително 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, които Групата със сигурност ще получи, се признават като отделен актив. Възможно е този актив да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат в 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, освен ако не става въпрос за бизнес комбинация (вж. Пояснение 4.4). При бизнес комбинация условните задължения се признават при разпределянето на цената на придобиване към активите и пасивите, придобити в бизнес комбинацията.

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.

4.24. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.25.

4.24.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.24.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

4.25. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов 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.

Информация 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.

4.25.1. Обезценка на нефинансови активи и репутация

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Групата не е претърпяла загуби от обезценка на репутацията през първата половина на 2026 г. и през 2025 г. Балансовата стойност на репутацията отразява нейната възстановима стойност към 30.06.2026 г.

4.25.2. Бизнес комбинации

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията.

4.25.3. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 30 юни 2026 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 8 и 9.

4.25.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар) и нефинансови активи. 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 32).

4.25.5. Измерване на очаквани кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата, и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. 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).

5. БАЗА ЗА КОНСОЛИДАЦИЯ

Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	30.06.2026 Участие %	2025 Участие %
Прайм Лизинг ЕООД	България	100,00	100,00
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	България	100,00	100,00

6. РЕПУТАЦИЯ

Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Брутна балансова стойност		
Салдо към 1 януари	3,993	3,993
Обезценка	-	-
Балансова стойност към 30 юни	3,993	3,993

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	3,993	3,993
Разпределение на репутацията към 30 юни	3,993	3,993

7. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Балансовата стойност на инвестициите, отчитани по метода на собствения капитал, е както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Инвестиции в съвместни предприятия	3	3
Ефект от дял в резултата на съвместното предприятие	(3)	(3)
Общо инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал	-	-

7.1. Съвместни предприятия

Групата има участие в едно съвместно предприятие:

Име на съвместното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	30.06.2026 26 дял	2026 дял
			%	%
Индустриална зона Хераково ООД	България	Изграждане и експлоатация на индустриални паркове	50	50

Инвестицията в ИЗ „Хераково“ ООД се отчита по метода на собствения капитал в съответствие с МСС 28.

8. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Групата отдава инвестиционните си имоти под наем, на база сключени договори. Условиата в лизинговите споразумения са договорени поотделно за всеки договор и затова всеки договор следва да бъде разгледан самостоятелно. Лизинговите договори не съдържат изискването за спазване на конкретни финансови показатели или други изисквания, освен правото на собственост на лизингодателя.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2025	32,078
Последващи разходи	1
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2025	32,079
Подобрение	-
Салдо към 30 юни 2026	32,079
Амортизация и обезценка	
Салдо към 1 януари 2025	(12,140)
Амортизация	(962)
Обезценка	-
Салдо към 31 декември 2025	(13,102)
Амортизация	(481)
Обезценка	-
Салдо към 30 юни 2026	(13,583)
Балансова стойност към 31 декември 2025	18,977
Балансова стойност към 30 юни 2026	18,496

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Оперативни разходи“.

Групата няма поети съществени ангажименти за закупуване и/или подобрение на инвестиционните си имоти към края на периода.

Групата е заложила инвестиционните си имоти като обезпечение по своите задължения, описани в пояснителна бележка 17. Балансовата стойност на заложените като обезпечение инвестиционни имоти е 18,496 хил.евро (2025 г.: 18,977 хил.евро).

9. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Сгради	Други ДМА	Общо
Брутна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2025	572	3,088	3,660
Новопридобити активи, закупени	18	253	271
Трансфери	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025	590	3,341	3,931
Новопридобити активи, закупени	-	1	1
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026	590	3,342	3,932
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2025	(74)	(2,021)	(2,095)
Амортизация	(33)	(184)	(217)
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2025	(107)	(2,205)	(2,312)
Амортизация	(11)	(103)	(114)
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 30 юни 2026	(118)	(2,308)	(2,426)
Балансова стойност към 31 декември 2025	483	1,136	1,619
Балансова стойност към 30 юни 2026	472	1,034	1,506

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Оперативни разходи“.

Към 30 юни 2026 г. и към 31 декември 2025 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка със закупуване на имоти, машини и съоръжения. Групата е учредила залог на имоти като обезпечение по свои задължения, описани в пояснителна бележка 17. Балансовата стойност на заложените като обезпечение дълготрайни материални активи към 30 юни 2026 г. е 5 хил. евро (31.12.2025 г.: 5 хил. евро) по лизингов договор на Групата.

10. НЕТНА ИНВЕСТИЦИЯ ВЪВ ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Инвестициите във финансов лизингови договори са отразени в отчета за финансовото състояние като вземания по финансов лизинг, намалени със стойността на обезценките. При стартиране на финансов лизингов договор се признава актив като вземане, чиято сума е равна на нетните минимални лизингови плащания (МСФО 16). Дължимото от лизингополучателя лизингово плащане погасява главницата и реализира финансов доход, компенсиращ инвестицията и лизинговата услуга.

Нетната инвестиция във финансов лизинг към 30 юни 2026 г. и 2025 г. е както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Брутна инвестиция във финансов лизинг	13,703	14,380
Нереализиран финансов доход	(1,575)	(1,553)
Нетни минимални лизингови постъпления	12,128	12,827
Коректив на очаквани кредитни загуби	(1,414)	(1,414)
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10,714	11,413

Към 30 юни 2026 г. и 2025 г. нереализираният финансов доход е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
С падеж до 1 година	547	512
С падеж повече от 1 година	1,028	1,041
	1,575	1,553

Движението в нетната инвестиция във финансов лизинг към 30 юни 2026 г. и 2025 г. е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 1 януари	12,827	14,188
Главници по стартирали лизингови договори	272	403
Падежирали главници по лизингови вноски	(971)	(1,764)
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 30 юни преди обезценка	12,128	12,827
Обезценка на инвестиция във финансов лизинг	(1,414)	(1,414)
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 30 юни след обезценка	10,714	11,413

Остатъчният матуритет на нетната инвестиция във финансов лизинг е:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	4,841	3,996
Над 1 година	5,873	7,417
	10,714	11,413

Движението на обезценката през първата половина на 2026 г. и 2025 г. по остатъчните главници при проблемни лизингови договори е, както следва:

	30.06.2026	2025
Салдо към 1 януари	(1,414)	(1,413)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	-
Допълнително начислени обезценки	-	(1)
Салдо към 30 юни	(1,414)	(1,414)

Подробната падежна структура на вземанията по лизингови договори е, както следва:

в хил. лв.

	Минимален лизингов доход					
	до 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	над 5 години
30 юни 2026						
Лизингови постъпления	5,713	1,746	2,295	850	835	2,264
Нереализирани лихвени доходи	(547)	(328)	(248)	(178)	(137)	(137)
	5,166	1,418	2,047	672	698	2,127
31 декември 2025						
Лизингови постъпления	4,508	4,604	934	842	831	2,661
Нереализирани лихвени доходи	(512)	(302)	(218)	(183)	(148)	(190)
	3,996	4,302	716	659	683	2,471

Договорите за финансов лизинг включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на срока на лизинговия договор.

Приходите от лихви от договори за финансов лизинг през полугодията на 2026 г. са 311 хил. евро
 (30.06.2025 г.: 359 хил. евро).

11. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ ПАСИВИ/ (АКТИВИ)

	Към 1.1.2026	Признати в печалбата или загубата	Към 30.06.2026
Текущи активи			
Финансови активи	(4)	-	(4)
Текущи пасиви			
Финансови пасиви	68	-	68
	64	-	64
Отсрочени данъчни активи	(4)		(4)
Отсрочени данъчни пасиви	68		68
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	64		64
	Към 1.1.2025	Признати в печалбата или загубата	Към 31.12.2025
Текущи активи			
Финансови активи	(3)	(1)	(4)
Текущи пасиви			
Финансови пасиви	32	36	68
	29	35	64
Отсрочени данъчни активи	(4)		(4)
Отсрочени данъчни пасиви	32		68
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	29		64

12. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

Групата отчита вземания по предоставени заеми към трети лица, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Предоставени заеми, дългосрочна част	2,914	2,916
Предоставени заеми, краткосрочна част	14,070	14,366
Брутна балансова стойност	16,984	17,282
Обезценка на предоставени заеми	(3,291)	(4,153)
Балансова стойност	13,693	13,129

Към 30.06.2026 г. Групата отчита дългосрочни вземания по предоставени заеми с балансова стойност в размер на 883 хил.евро (31.12.2025 г.: 885 хил.евро) и краткосрочни вземания с балансова стойност в размер на 12,810 хил.евро (31.12.2025 г.: 12,244 хил.евро). Групата използва свободен паричен ресурс, генериран от продажба на лизингови обекти и на вземания, за да увеличи сумата на предоставените заеми. Предоставените от Групата заеми са с уговорен срок за погасяване равен или по-малък от година при годишен лихвен процент в диапазона от 3.25% до 6%.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложена Групата вижте пояснение 34.

Движението на обезценката на предоставените заеми за двата сравнителни периода е представена в следващата таблица:

	30.06.2026	30.06.2025
Салдо към 1 януари	(4,153)	(2,132)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	930	178
Разход за обезценка на предоставени заеми	(304)	(2,199)
Отписана обезценка	236	-
Салдо към 30 юни	(3,291)	(4,153)

13. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи на Групата през представените отчетни периоди включват следните:

	Към 30.06.2026	Към 30.06.2025
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Дялове	211	-
- Акции	246	246
	<u>457</u>	<u>246</u>

През м.03.2026 г. Съветът на директорите на „Финансови активи“ АД приема решение Дружеството да участва в учредяването на командитно дружество с акции “Байена Фонд – 1,, КДА като ограничено отговорен съдружник. Дружеството се учредява за срок от 10 г. „Финансови Активи“ АД притежава дял 13.01724138 %.

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 30.06.2026 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 219 хил.евро са заложени по репо сделка с търговска банка. Печалбите и загубите от промяна в справедливата стойност на финансовите активи, са признати в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Печалба /(Загуба) от операции с финансови инструменти”.

14. СТОКИ И МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Към 30 юни 2026 г. Групата притежава стоки на стойност 770 хил. евро (2025 г.: 770 хил. евро), представляващи закупен парцел с цел последваща реализация. Учредена е първа по ред ипотека върху парцела като обезпечение по задължения на дъщерното дружество Прайм Лизинг по банкови заеми, описани в пояснителна бележка 17.

Групата е преценила, че не са налице индикации за обезценка на наличните стоки за двата периода, тъй като балансовата им стойност не превишава тяхната нетна реализируема стойност.

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 30 юни 2026 г. и 2025 г. търговските и други вземания са както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Вземания от клиенти	185	249
Вземания от клиенти по лизингови договори	220	215
Вземания по прекратени лизингови договори	-	-
Съдебни и присъдени вземания	-	1
Предплатени разходи	21	18
Предоставени аванси	99	-
Вземания от подотчетни лица	4	1
Вземания по депозити	16	17
Данъци за възстановяване	42	-
Други активи	127	128
	<u>714</u>	<u>629</u>
Обезценка на вземания	<u>(78)</u>	<u>(78)</u>
	<u>636</u>	<u>551</u>

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития

на неизпълнение, а за всички търговски вземания, които възникват от нефинансова дейност е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Движението на обезценката на търговски вземания за първата половина на 2026 г. и през 2025 г. е както следва:

	30.06.2026	31.12.2025
Салдо към 1 януари	(78)	(4,004)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	-	1
Отписана обезценка	-	3,925
Разход за обезценка на търговски вземания	-	-
Салдо към 31 декември	(78)	(78)

16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Към 30 юни 2026 г. и към 31 декември 2025 г. паричните средства са както следва:

	Към 30.06.2026	Към 30.06.2026
Разплащателни сметки	1,029	1,238
Парични средства в брой	-	-
	1,029	1,238

Групата няма блокирани парични средства към края на юни 2026 и 2025 г.

Към 30 юни 2026 г. и към 31 декември 2025 г. Групата не е начислила коректив за очаквани кредитни загуби на паричните средства по разплащателни сметки.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ

За финансиране на текущата си дейност Групата използва дългосрочни банкови и облигационни заеми.

	Текущи		Нетекущи	
	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Задължения по банкови заеми	3,337	3,263	17,786	19,677
Задължения по облигационни заеми	48	42	12,782	12,782
Задължения по получени търговски заеми	-	27	-	-
	3,385	3,332	30,568	32,459

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

17.1. Банкови заеми

Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД е страна по договор за кредит, отпуснат от търговска банка, с цел закупуване на имот, впоследствие прехвърлен при условията на финансов лизинг. Срокът на погасяване на задължението е съобразен със срока на лизинговия договор. Олихвяването на кредита се извършва при лихвена ставка, образуваща се от сбора на 1M Euribor и надбавка, като лихвата се актуализира всеки месец. Вземането на търговската банка е обезпечено с ипотека върху придобития имот, както и залог върху вземанията по лизинговия договор. В съответствие с условията на този договор Дружеството е учредило първи по ред ипотеки върху собствени имоти в полза на търговска банка.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	655	651
Между 1 и 5 години	2,798	2,761
Над 5 години	1,230	1,596
	4,683	5,008

Дъщерното дружество е страна по договор за банков кредит на оборотни средства – овърдрафт, сключен при пазарни лихвени равнища към датата на договора. Към 30.06.2026 г. размерът на задължението по този кредитен ангажимент възлиза на 935 хил. евро (31.12.2025 г.: 1,072 хил. евро).

Дъщерното дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД е страна по банков кредит, получен от Централна Кооперативна Банка АД, в общ размер на 16,106 хил. евро, краен срок на погасяване 28.01.2031 г., при плаваща лихвена ставка от 2,7% годишно към датата на отпускане на кредита. Като обезпечение по банковия кредит, Дружеството е учредило следните залози в полза на ЦКБ АД:

- Ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството;
- Особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	1,002	915
Между 1 и 5 години	8,740	4,319
Над 5 години	-	5,007
	9,742	10,241

Дружеството-майка „Финансови активи“ АД е страна по договор за банков кредит, предоставен от „Централна кооперативна банка“ АД, с краен срок на погасяване 31.03.2027 г. Лихвеният процент е определен като едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 1,75%, но не по-малко от 2,90%. Считано от 10.12.2023 г. е въведен максимален лихвен процент в размер на 3,85%.

Като обезпечение по кредита Групата е учредила първи по ред особен залог върху търговски предприятия на дъщерните дружества.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	1,680	1,695
Между 1 и 5 години	4,083	4,923
	5,763	6,618

17.2. Облигационен заем

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.(12 782 хил.евро);
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 хиляда лева/ (511 хиляди евро);
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева/(511 хиляди евро);
- **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 1 278 229,70 (един милион двеста седемдесет и осем хиляди двеста двадесет и девет) евро, 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 31.12.2025 г. 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, са използвани за придобиване на вземания от юридически лица, със седалище и адрес на управление в Република България, с цел реализиране на лихвена и скontoва доходност; за увеличение на финансовите си активи чрез придобиване на облигации, както и на дялове в национален договорен фонд от затворен тип, в Алтернативен инвестиционен фонд (АИФ) и колективни инвестиционни схеми (КИС); за погасяване на вътрешно-групови задължения и за покриване на разходи за такси и задължения по емитирането на облигацията и осигуряване на съответната обезпеченост.

- **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 12 782,30 евро (дванадесет хиляди седемстотин осемдесет и две евро и тридесет цента), 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.
- **Условия, които емитентът се задължава да спазва:**
 - 1) Съотношение на Пасиви/Активи – не по-високо от 97%
 - 2) Покритие на разходите за лихви – не по-ниско от 1.05
 - 3) Текуща ликвидност - не по-ниско от 0,25

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Дружеството-майка ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното събитие да приведе показателите/ съотношенията в съответствията с изискванията по-горе.

Към 30.06.2026 г. Дружеството-майка е спазило два от трите финансови показатели, описани по-горе.

18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. текущите задължения се състоят от:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Гаранционни депозити от наематели/към доставчици	122	124
Задължения по репо сделки	156	152
Задължения за данъци	91	140
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	61	61
Задължения към доставчици	36	165
Други финансови задължения	268	267
	734	909

От отчетените задължения към 30 юни 2026 г. сума в размер на 346 хил. евро е с текущ характер и подлежи на погасяване в срок от 1 до 6 месеца, а остатъкът от 388 хил. евро е със срок на погасяване до 12 месеца (вж. пояснение 34).

Търговските задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени са (с изключение на задължението по репо сделка), в евро и са възникнали в хода на дейността на Групата. 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 30 юни 2026 г. Дружеството има открита валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN. Сделката включва финансиращ компонент, представен в „Други финансови задължения“ в размер на 266 хил.евро, и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към 30 юни 2026 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 несъществения ефект от преоценката по финансирането за периода. Деривативният компонент е оценен по справедлива стойност, като нетният ефект от преоценката към 30.06.2026 г. е несъществен.

19. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 1 100 000 броя обикновени поименни, налични акции с номинална стойност 0,51 евро за всяка. Ациите 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 2026г. и през 2025 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

Списъкът на основните акционери на Дружеството към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. е представен, както следва:

	30.06.2026 Брой акции	30.06.2026 %	31.12.2025 Брой акции	2025 %
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	583 600	53.05	583 600	53.05
ПОК Съгласие АД	75 200	6.84	75 200	6.84
ДФ ПЛЮС	64 600	5.87	64 600	5.87
ТЕКСИМ БАНК АД	38 300	3.48	61 000	5.55
НДФ Динамик АД	52 609	4.78	52 663	4.79
ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	68 900	6.26	46 200	4.20
ДФ НАВИГАТОР ПЛЮС	44 212	4.02	44 158	4.01
НДФ Конкорд фонд-7 Саут-ийст Юръп	39 900	3.63	39 900	3.63
ДФ ЮГ МАРКЕТ МАКСИМУМ	27 599	2.51	27 599	2.51
Конкорд фонд-8 Алтернативен инвестиционен фонд АД	27 170	2.47	27 170	2.47
ДФ „Златен лев“	23 900	2.17	23 900	2.17
ДФ ПРОФИТ	20 150	1.83	20 150	1.83
ЖСК Съгласие АД	18 800	1.71	18 800	1.71
ДФ ПРЕСТИЖ	13 550	1.23	13 550	1.23
ДФ КОНКОРД ФОНД-2 АКЦИИ	1 510	0.14	1 510	0.14
Общ брой акции	1 100 000	100	1 100 000	100

20. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

	30.06.2026	30.06.2025
Приходи от лихви по финансов лизинг	311	359
Приходи от лихви по парични заеми и цесии	654	695
	<u>965</u>	<u>1,054</u>

РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

Разходите за лихви за представения отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за лихви по банков заем	(361)	(452)
Разходи за лихви по емитирана облигационна емисия	(205)	(230)
Разходи за лихви по репо сделки	(4)	(3)
Разходи за лихви по получени заеми	-	-
Други разходи за лихви	-	-
	<u>(570)</u>	<u>(685)</u>

21. ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

	30.06.2026	30.06.2025
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	-	36
Загуба от преоценка на акции и дялове	-	-
Общ резултат от операции с финансови инструменти	-	36

22. ПЕЧАЛБИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ОБЕЗЦЕНКА, НЕТНО

Резултатът от начислените и реинтегрирани обезценки върху лизинги, парични заеми, търговски вземания, парични наличности и е както следва:

	30.06.2026	30.06.2025
Загуба от обезценка на лизингови вземания	-	-
Загуба от обезценка на вземания от парични заеми и цесии	(1,272)	(448)
Загуба от обезценка на търговски и други вземания	-	-
Печалба от възстановена обезценка на вземания по лизингови договори	-	-
Печалба от възстановена обезценка на вземания от парични заеми и цесии	1,210	25
Печалба от възстановена обезценка на търговски и други вземания	-	-
	(62)	(423)

23. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / (РАЗХОДИ)

	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за банкови такси и комисионни и други	(1)	(3)
Разходи за курсови разлики	-	(1)
	(1)	(4)

24. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за заплати и осигуровки	(324)	(364)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(595)	(596)
Разходи за материали	(2)	(4)
Наеми	(13)	(17)
Разходи за реклама	(1)	-
Застраховки	(13)	(17)
Юридически, счетоводни и др.консултантски услуги	(46)	(37)
Разходи за обслужване на иззети активи	(5)	(4)
Разходи за ремонт	(5)	-
Комуникационни разходи	(4)	(6)
Охрана и обслужване	(88)	(127)
Такси и комисионни по сделки	(9)	(20)
Социални разходи	(15)	(7)
Други разходи	(18)	(13)
	(1,138)	(1,212)

25. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И КОМИСИОННИ

	30.06.2026	30.06.2025
Мениджърска такса по лизингови договори	4	2
Приходи от наеми	1,951	1,784
Приходи от други услуги	115	257
	2,070	2,043

26. ДРУГИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	30.06.2026	30.06.2025
Разходи за местни данъци и такси	(174)	(175)
Разходи за неприсъщи дейности	-	(1)
Нетен резултат от продажба на активи	-	-
Други приходи	-	28
	(174)	(148)

27. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България са в размер на 10 % (2025 г.: 10 %).

28. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

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

28.1. Сделки със собственици

	30.06.2026	30.06.2025
Получени лихви по предоставени заеми	-	394
Получени други фактурирани вземания	8	6
Предоставени заеми	(210)	(848)
Приходи от лихви	454	450
Приходи от услуги	8	8

28.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.06.2026	30.06.2025
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(108)	(209)

29. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ПЕРИОДА

	30.06.2026	31.12.2025
Брутна балансова стойност на нетекущи вземания от:		
- собственици	21,574	21,564
Обезценка на нетекущи вземания от свързани лица	(2,457)	(1,677)
Общо балансова стойност на нетекущи вземания от свързани лица	19,117	19,887

Брутна балансова стойност на текущи вземания от:

- собственици	4,709	4,306
Обезценка на вземания от свързани лица	(425)	(517)
	4,278	3,789
Общо балансова стойност на вземания от свързани лица	23,395	23,676

Към 30.06.2026 г. вземанията на Групата от собственика са в общ размер на 23,395 хил.евро, възникнали по договор за новация и договори за заеми. Вземанията са необезпечени като вземания от собственика в размер на 19,117 хил.евро са с краен срок на погасяване до 2028 г, а останалите вземания на стойност 4,278 хил.евро са със срок на погасяване през 2026 г. Договорените лихвени проценти са съпоставими с пазарните лихвени равнища.

Движението на обезценката на предоставените заеми на свързани лица за 2026 г. и 2025 г. е както следва:

	30.06.2026		2025	
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Салдо към 1 януари	(517)	(1,677)	(472)	(1,692)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	280	-	20	66
Разход за обезценка на предоставени заеми	(188)	(780)	(65)	(51)
Отписана обезценка	-	-	-	-
Салдо към 30 юни	(425)	(2,457)	(517)	(1,677)

30. БЕЗНАЛИЧНИ СДЕЛКИ

Към 30 юни 2026 г. Дружествата в Групата не са извършвали безналични сделки.

31. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

Правни искиове

Срещу Групата е имало заведени три съдебни дела, за които ръководството счита, че:

- отправеният иск за обявяване на относителна недействителност спрямо кредиторите в производството по несъстоятелност на договор за покупко-продажба на недвижим имот е неоснователен и вероятността да доведе до разходи за Групата при уреждането му е малка. Групата е спечелила делото на първо-инстанционен съд, предстои обжалване на втора инстанция. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.
- отправеният иск за нищожност на сключена сделка за покупко-продажба на недвижим имот е неоснователен и вероятността да доведе до разходи за Групата при уреждането му е малка. Групата е спечелила делото на първо-инстанционен съд, предстои обжалване на втора инстанция. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант
- отправеният иск за връщане не вещи е неоснователен и вероятността да доведе до разходи за Групата при уреждането му не може да бъде конкретизирана към датата на подписване на настоящия отчет, тъй като предстои да бъде назначена съдебно оценителска експертиза, която да определи актуалната пазарна стойност на претендираните вещи. Бъдещото решение по това съдебно производство ще подлежи на обжалване пред второ-инстанционен съд. Тази преценка на ръководството е подкрепена от становището на независим правен консултант.

Гореспоменатите три иска са решени в полза на Групата с влезли в сила с окончателни съдебни решения.

Не са възникнали условни пасиви за Групата по отношение на съвместни предприятия.

32. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания 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.

Финансовите активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, са групирани в следните категории съобразно йерархията на справедливата стойност.

30 юни 2026 г. В хил.евро	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи					
Акции	13	-	246	-	246
Дялове	13			211	211
Общо активи		-	246	211	457

31 декември 2025 г. В хил.евро	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
Финансови активи					
Акции	13	-	246	-	246
Общо активи		-	246	-	246

Определяне на справедливата стойност

Към 30.06.2026 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 219 хил. евро, класифицирани в ниво 2, са заложили по репо сделка с търговска банка.

33. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

	Пояснение	30.06.2026	31.12.2025
Финансови активи			
Нетекущи финансови активи			
Финансови активи по справедлива стойност:			
Дългосрочни финансови активи	13	211	-
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12	883	885
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	5,873	7,417
Вземания от свързани лица	31	19,117	19,887
		25,873	28,189

Текущи финансови активи

Финансови активи по справедлива стойност:

Краткосрочни финансови активи	13	246	246
		246	246

Финансови активи по амортизирана стойност:

Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	4,841	3,996
Предоставени заеми	12	12,810	12,244
Вземания от свързани лица	31	4,278	3,789
Търговски и други вземания	15	636	551
Парични средства	16	1,029	1,238
		23,594	21,818

Пояснение 30.06.2026 31.12.2025

Финансови пасиви

Нетекущи финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност:

Облигационни заеми	17	12,782	12,782
Банкови заеми	17	17,786	19,677
		30,568	32,459

Текущи финансови пасиви

Финансови пасиви по амортизирана стойност:

Банкови заеми	17	3,337	3,263
Облигационни заеми	17	48	42
Задължения по получени заеми	17	-	27
Търговски и други задължения	18	734	909
		4,119	4,241

Вижте пояснение 4.17 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 34.

34. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВИТЕ ИНСТРУМЕНТИ

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

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснителна бележка 33.

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

Анализ на пазарния риск

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

Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. 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. Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в евро.

Лихвен риск

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент.

Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Групата, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

Анализ на кредитния риск

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

Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотеки, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

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

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

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

Финансови активи	Пояснение	30.06.2026	31.12.2025
Нетекущи финансови активи			
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12	883	885
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	5,873	7,417
Вземания от свързани лица	31	19,117	19,887
		25,873	28,189

Финансови активи по амортизирана стойност:

Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	4,841	3,996
Предоставени заеми	12	12,810	12,244
Вземания от свързани лица	31	4,278	3,789
Търговски и други вземания	15	636	551
Парични средства	16	1,029	1,238
		23,594	21,818

Общо финансови активи по амортизирана стойност

49,467 50,007

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

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение.

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

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

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

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

Начинът на изчисляване на обезценка на финансови активи се прави в зависимост от това в коя фаза се намира разглежданата експозиция. Експозициите се класифицират в три фази според степента на кредитен риск:

- I фаза – при първоначално признаване
- II фаза – експозиции със значително увеличение на кредитния риск след първоначално признаване
- III фаза – финансови активи с кредитна обезценка

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Групата 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, Групата 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, Групата 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. групата, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато то не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
4. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
5. закупуване 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 Групата е оценила 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.

Групата 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

Групата 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 probability of default (PD).

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

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

Относно промяната на PD, в зависимост от влошаване/подобрене на рейтинга, е направено разграничение между продукт „лизинг“ и „кредит“, като причината за това разграничение е по-високата средна квота на необслужвания портфейл при кредитите.

При лизинговия портфейл, с оглед на прилаганата рейтинг скала се счита, че 5% промяна на PD между два съседни рейтинга отговаря на плавното увеличение на PD в зависимост от състоянието на разглежданото дружество.

При кредитния портфейл, с оглед на очаквания по-висок дял на необслужвани експозиции, както и по-краткия исторически опит на Групата с този продукт, консервативно се приема по-висока промяна от 7,5% (или увеличение с 50% спрямо тази при лизинга).

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние (както и на лизингови договори и други вземания, попадащи в обхвата на МСФО 9) се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби.

Тази оценка се извършва като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване. Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочията (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Групата може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

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

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD) се претегли по probability of default (PD) съответно или за следващите 12 месеца или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. Групата следи за срока на договорите и трети показател - експозиция при неизпълнение (EAD), който представлява прогнозната стойност на експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, след датата на отчета, отразяваща промените в експозицията на база очаквани парични потоци. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащанията трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението. Групата признава в отчета като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

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

Модифицирани финансови активи

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

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

Търговски вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През първата половина на 2026 г. не е начислена обезценка на търговските нефинансови вземания.

Банкови наличности

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

В зависимост от вероятността за негативно развитие и очаквания размер на загубата Групата предвижда обезценка на паричните си наличности/вземания. За определяне на вероятността

за негативно развитие се използва официалният, последно публикуван рейтинг на съответната банка, който е в съответствие на общоприетите рейтингови скали на пазара. За определяне на очаквания размер на загубата се използват исторически данни, достъпни в доклад на Moody's Investors Service.

Към 30.06.2026 г. ръководството на Групата е преценило, че липсват индикации за обезценка на паричните наличности (2025 г.: 0 хил. евро)

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче рискът или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

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

С оглед на влиянието на пазара върху портфейла на Групата е извършен вътрешен анализ. За целта са разгледани пазарни тенденции въз основа на показатели като ръст на БВП, инфлация, коефициент на безработица.

Тези пазарни тенденции са сравнени с основни показатели на портфейла, като например стойност на обезценка, възрастов анализ на вземания и др. В резултат на това не е установена пряка зависимост, на базата на която може да се определи размерът на ефекта върху портфейла при коректно пазарно изменение.

Анализ на ликвидния риск

Това е рискът Групата да не разполага с достатъчно средства, за да посрещне падежиращи плащания към свои кредитори. Оценката на този риск означава постоянно и цялостно наблюдение, анализ и прогнозиране на паричните потоци.

Групата ефективно управлява ликвидността чрез осигуряване на достатъчно оборотни средства, предимно чрез постъпленията си от основната дейност.

Към 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	1,982	1,971	17,911	1,270
Облигационни заеми	232	229	10,307	3,973
Текущи търговски и други задължения	346	388	-	-
Общо	2,560	2,588	28,218	5,243

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	1,835	1,813	13,911	6,619
Облигационни заеми	242	202	11,671	2,617
Задължения по получени заеми	1	26	-	-
Текущи търговски и други задължения	581	328	-	-
Общо	2,659	2,369	25,582	9,236

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.

35. ПОЛИТИКА И ПРОЦЕДУРИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата 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.

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

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

Групата включва в нетния дълг лихвоносните заеми и привлечени средства, търговските и други задължения намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

	30.06.2026	31.12.2025
Общо пасиви	34,755	36,768
Намалени с парични средства	(1,029)	(1,238)
Нетен дълг	33,726	35,530
 Собствен капитал	 39,938	 38,848
Общо нетен дълг и собствен капитал	73,664	74,378
Съотношение обща капитализация към нетен дълг	1:2.18	1:2.09

36. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

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

37. ОДОБРЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Консолидираният финансов отчет за първата половина на 2026 г. е одобрен с решение на Съвета на директорите.

Консолидиран доклад за дейността за периода 01 Януари 2026 г. – 30 Юни 2026 г.

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

1. Обща информация за Групата

1.1. Обща информация

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

Дружество-майка

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

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

Основен предмет на дейност са:

- ✓ придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други);
- ✓ придобиване и управление на дялови участия в други дружества, включително в такива със статут на кредитни и/или на финансови институции;
- ✓ отпускане на кредити със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

1.2. Акционерен капитал

Внесенят капитал на Дружеството е в размер на 561 000 евро, състоящ се от 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 0,51 евро.

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.

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

Дъщерни дружества

Към 31.12.2025 г. дъщерните дружества в Групата са:

- Прайм Лизинг ЕООД е регистрирано със съдебно решение № 1 на Софийски градски съд (СГС) – фирмено дело №12909/2004 - парт. № 80808, том 966, рег. I, стр. 74 със седалище по първоначална регистрация - гр. София, общ. Сердика, ул. „Любен Каравелов” 27. Впоследствие, съгласно съдебно решение № 3 на СГС от 29 март 2007 седалището и адресът на управление са променени: гр. София, п.к.1000, р-н Средец, ул. „Парчевич” 42, ет.3 и 4. След смяната на едноличния собственик на Дружеството през 2015 седалището и адресът на управление са в гр. София, п.к.1309, р-н Възраждане, бул. „Тодор Александров” № 109-115, ет.1.

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

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като такова. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции, Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ. Дружеството е учредено за неопределен срок и към датата на одобрение на отчета се управлява от Боряна Николова и Васил Джерахов.

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

1.3. Съвет на директорите

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

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Дружеството се представлява само от Изпълнителния директор.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата

През 2015 година „Финансови Активи“ АД, ЕИК 203622237 (пряко контролирано от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, ЕИК 175427113) придобива 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД, ЕИК 131184880. „Прайм Лизинг“ ЕООД предоставя услуги и извършва дейности свързани с финансов лизинг. През същата

година „Финансови Активи“ АД, чрез цесия (заем) придобива част от вземанията на дъщерното си дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава приходи от лихви. През 2021 година дъщерното предприятие „Финансови Активи“ АД продължава да е собственик на 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД.

На 28.12.2018 г. „Прайм лизинг“ ЕООД придобива 100 % от собствения капитал на дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД със седалище в гр. София, бул. „Тодор Александров“ № 109-115 за цена в размер на 30,600 хил. лв.

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

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.(12 782 хил.евро);
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 хиляда лева/ (511 хиляди евро);
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева/(511 хиляди евро);
- 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 1 278 229,70 (един милион двеста седемдесет и осем хиляди двеста двадесет и девет) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

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

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

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

Консолидираният финансов резултат за отчетния период на 2026 г. е печалба в размер на 1 090 хил. евро в сравнение с печалба в размер на 661 хил. евро за съпоставимия отчетен период на 2025 г.

Към 30.06.2026 г. собственият капитал е в размер на 39,938 хил. евро като към 31.12.2025 г. е бил в размер на 38,848 хил. евро.

Към края на отчетния период пасивите на Групата са в размер на 34,755 хил. евро спрямо 36,768 хил. евро към 31.12.2025 г.

Към 30.06.2026 г. активите на Групата са в размер на 74,693 хил. евро спрямо 75,616 хил. евро към 31.12.2025 г.

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

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

• Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,027
• Коефициент на рентабилност на активите	0,015
• Коефициент на финансова автономност	1,176
• Коефициент на обща ликвидност	5,975
• Коефициент на бърза ликвидност	5,788
• Коефициент на абсолютна ликвидност	0,250

4. Основни рискове, пред които е изправена Групата

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от Съвета на директорите и Изпълнителния директор.

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

- **Пазарен риск**

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

- **Валутен риск**

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. 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. Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в евро.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените

разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в изчисленията за база процент.

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент.

Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Групата, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

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

Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотеки, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

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

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

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

Финансови активи	Пояснение	30.06.2026	31.12.2025
Нетекущи финансови активи			
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми	12	883	885
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	5,873	7,417
Вземания от свързани лица	31	19,117	19,887
		25,873	28,189

Текущи финансови активи

Финансови активи по амортизирана стойност:

Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	4,841	3,996
Предоставени заеми	12	12,810	12,244
Вземания от свързани лица	31	4,278	3,789
Търговски и други вземания	15	636	551
Парични средства	16	1,029	1,238
		23,594	21,818

Общо финансови активи по амортизирана стойност

49,467 50,007

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

Групата не е предоставяла финансовите си активи като обезпечение.

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

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

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

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

Начинът на изчисляване на обезценка на финансови активи се прави в зависимост от това в коя фаза се намира разглежданата експозиция. Експозициите се класифицират в три фази според степента на кредитен риск:

- I фаза – при първоначално признаване
- II фаза – експозиции със значително увеличение на кредитния риск след първоначално признаване
- III фаза – финансови активи с кредитна обезценка

Ако към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент не се е увеличил значително след първоначалното признаване (I фаза), Групата 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, Групата 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, Групата 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. групата, по икономически или договорни причини, свързани с финансовото затруднение на длъжника, прави отстъпка, каквато то не би направило при други обстоятелства;
4. става вероятно, че клиентът ще бъде обявен в несъстоятелност или ще подлежи на друго финансово оздравяване;
4. изчезване на активен пазар за този финансов актив заради финансови затруднения; или
5. закупуване 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 Групата е оценила 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.

Групата 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

Групата 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 probability of default (PD).

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

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

Относно промяната на PD, в зависимост от влошаване/подобрене на рейтинга, е направено разграничение между продукт „лизинг“ и „кредит“, като причината за това разграничение е по-високата средна квота на необслужвания портфейл при кредитите.

При лизинговия портфейл, с оглед на прилаганата рейтинг скала се счита, че 5% промяна на PD между два съседни рейтинга отговаря на плавното увеличение на PD в зависимост от състоянието на разглежданото дружество.

При кредитния портфейл, с оглед на очаквания по-висок дял на необслужвани експозиции, както и по-краткия исторически опит на Групата с този продукт, консервативно се приема по-висока промяна от 7,5% (или увеличение с 50% спрямо тази при лизинга).

Към всяка отчетна дата Групата оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в отчета за финансовото състояние (както и на лизингови договори и други вземания, попадащи в обхвата на МСФО 9) се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби.

Тази оценка се извършва като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване. Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Групата може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

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

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

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

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

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

Модифицирани финансови активи

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

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

Търговски вземания

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През първата половина на 2026 г. не е начислена обезценка на търговските нефинансови вземания.

Банкови наличности

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

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

Към 30.06.2026 г. ръководството на Групата е преценило, че липсват индикации за обезценка на паричните наличности (2025 г.: 0 хил. евро)

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

Когато се оценяват очакваните кредитни загуби, не трябва непременно да се определя всеки възможен сценарий. Отчита се обаче рискът или вероятността от възникването на кредитна загуба, като се разглежда както възможността да възникне кредитна загуба, така и възможността да не възникне такава, дори ако възможността от възникване на кредитна загуба да е много ниска.

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

С оглед на влиянието на пазара върху портфейла на Групата е извършен вътрешен анализ. За целта са разгледани пазарни тенденции въз основа на показатели като ръст на БВП, инфлация, коефициент на безработица.

Тези пазарни тенденции са сравнени с основни показатели на портфейла, като например стойност на обезценка, възрастов анализ на вземания и др. В резултат на това не е установена пряка зависимост, на базата на която може да се определи размерът на ефекта върху портфейла при коректно пазарно изменение.

- **Ликвиден риск**

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

Към 30 юни 2026 г. падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	1,982	1,971	17,911	1,270
Облигационни заеми	232	229	10,307	3,973
Текущи търговски и други задължения	346	388	-	-
Общо	2,560	2,588	28,218	5,243

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	1,835	1,813	13,911	6,619
Облигационни заеми	242	202	11,671	2,617
Задължения по получени заеми	1	26	-	-
Текущи търговски и други задължения	581	328	-	-
Общо	2,659	2,369	25,582	9,236

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.

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

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

6. Вероятно бъдещо развитие на Групата

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

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

Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД ще насочи усилията си към оптимизиране структурата на клиентското портфолио и генериране на нов бизнес, чрез сключване на нови сделки. Ще се стреми да поддържа добрите позиции, извоювани на българския пазар, като стабилна и уважавана лизингова компания. Главна цел е подобряване на нивата на рентабилност, приходи и печалба, както и на пазарния дял на “Прайм Лизинг” ЕООД.

Дружеството-майка в бъдеще планира да продължи да осъществява обичайната си финансова дейност по придобиване и управление на вземания, и дялови участия, както

и на отпускане на парични заеми. Целите на Ръководството са насочени към развитие и поддържане на стабилността на Дружествата в Групата.

7. Научноизследователска и развойна дейност

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

8. Наличие на клонове на Групата

Дружествата в Групата нямат клонове

9. Допълнителна информация по преценка на Емитента

9.1. Сделки и събития през периода 01.01.2026 г.- 30.06.2026 г.

- През м.03 Съветът на директорите на „Финансови активи“ АД приема решение Дружеството да участва в учредяването на командитно дружество с акции “Байена Фонд – 1,, КДА като ограничено отговорен съдружник. През отчетния период емитентът записва 211 400 броя обикновени, поименни, акции с право на глас с номинална стойност 1 евро всяка, от капитала на новоучреденото дружество.
- През м.06 емитентът придобива вземания на стойност 689 хил.евро съгласно договор за цесия.

9.2. Сделки със свързани лица

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

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

Сделки със собственици

	30.06.2026	30.06.2025
Получени лихви по предоставени заеми	-	394
Получени други фактурирани вземания	8	6
Предоставени заеми	(210)	(848)
Приходи от лихви	454	450
Приходи от услуги	8	8

Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.06.2026	30.06.2025
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(108)	(209)

9.3. Разчети със свързани лица

	30.06.2026	31.12.2025
Брутна балансова стойност на нетекущи вземания от:		
- собственици	21,574	21,564
Обезценка на нетекущи вземания от свързани лица	(2,457)	(1,677)
Общо балансова стойност на нетекущи вземания от свързани лица	19,117	19,887

Брутна балансова стойност на текущи вземания от:

- собственици	4,709	4,306
Обезценка на вземания от свързани лица	(425)	(517)
	4,278	3,789
Общо балансова стойност на вземания от свързани лица	23,395	23,676

Към 30.06.2026 г. вземанията на Групата от собственика са в общ размер на 23,395 хил.евро, възникнали по договор за новация и договори за заеми. Вземанията са необезпечени като вземания от собственика в размер на 19,117 хил.евро са с краен срок на погасяване до 2028 г, а останалите вземания на стойност 4,278 хил.евро са със срок на погасяване през 2026 г. Договорените лихвени проценти са съпоставими с пазарните лихвени равнища.

Движението на обезценката на предоставените заеми на свързани лица за 2026 г. и 2025 г. е както следва:

	30.06.2026		2025	
	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
Салдо към 1 януари	(517)	(1,677)	(472)	(1,692)
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	280	-	20	66
Разход за обезценка на предоставени заеми	(188)	(780)	(65)	(51)
Отписана обезценка	-	-	-	-
Салдо към 30 юни	(425)	(2,457)	(517)	(1,677)

9.4. Получени заеми от Дружеството

За финансиране на текущата си дейност Групата използва дългосрочни банкови и облигационни заеми.

	Текущи		Нетекущи	
	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
Задължения по банкови заеми	3,337	3,263	17,786	19,677
Задължения по облигационни заеми	48	42	12,782	12,782
Задължения по получени търговски заеми	-	27	-	-
	3,385	3,332	30,568	32,459

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

Банкови заеми

Дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД е страна по договор за кредит, отпуснат от търговска банка, с цел закупуване на имот, впоследствие прехвърлен при условията на финансов лизинг. Срокът на погасяване на задължението е съобразен със срока на лизинговия договор. Олихвяването на кредита се извършва при лихвена ставка, образуваща се от сбора на 1М Euribor и надбавка, като лихвата се актуализира всеки месец. Вземането на търговската банка е обезпечено с ипотека върху придобития имот, както и залог върху вземанията по лизинговия договор. В съответствие с условията на този договор Дружеството е учредило първи по ред ипотеки върху собствени имоти в полза на търговска банка.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	655	651
Между 1 и 5 години	2,798	2,761
Над 5 години	1,230	1,596
	4,683	5,008

Дъщерното дружество е страна по договор за банков кредит на оборотни средства – овърдрафт, сключен при пазарни лихвени равнища към датата на договора. Към 30.06.2026 г. размерът на задължението по този кредитен ангажимент възлиза на 935 хил. евро (31.12.2025 г.: 1,072 хил. евро).

Дъщерното дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД е страна по банков кредит, получен от Централна Кооперативна Банка АД, в общ размер на 16,106 хил. евро, краен срок на погасяване 28.01.2031 г., при плаваща лихвена ставка от 2,7% годишно към датата на отпускане на кредита. Като обезпечение по банковия кредит, Дружеството е учредило следните залози в полза на ЦКБ АД:

- Ипотека на инвестиционни имоти собственост на Дружеството;
- Особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	1,002	915
Между 1 и 5 години	8,740	4,319
Над 5 години	-	5,007
	9,742	10,241

Дружеството-майка „Финансови активи“ АД е страна по договор за банков кредит, предоставен от „Централна кооперативна банка“ АД, с краен срок на погасяване 31.03.2027 г. Лихвеният процент е определен като едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 1,75%, но не по-малко от 2,90%. Считано от 10.12.2023 г. е въведен максимален лихвен процент в размер на 3,85%.

Като обезпечение по кредита Групата е учредила първи по ред особен залог върху търговски предприятия на дъщерните дружества.

Остатъчният матуритет на задължението към търговска банка е, както следва:

	Към 30.06.2026	Към 31.12.2025
До 1 година	1,680	1,695
Между 1 и 5 години	4,083	4,923
	5,763	6,618

Облигационен заем

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.(12 782 хил.евро);
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 хиляда лева/ (511 хиляди евро);
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева/(511 хиляди евро);

- **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 1 278 229,70 (един милион двеста седемдесет и осем хиляди двеста двадесет и девет) евро, 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 31.12.2025 г. 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, са използвани за придобиване на вземания от юридически лица, със седалище и адрес на управление в Република България, с цел реализиране на лихвена и скontoва доходност; за увеличение на финансовите си активи чрез придобиване на облигации, както и на дялове в национален договорен фонд от затворен тип, в Алтернативен инвестиционен фонд (АИФ) и колективни инвестиционни схеми (КИС); за погасяване на вътрешно-групови задължения и за покриване на разходи за такси и задължения по емитирането на облигацията и осигуряване на съответната обезпеченост.

- **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 12 782,30 евро(дванадесет хиляди седемстотин осемдесет и две евро и тридесет цента), 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.
- **Условия, които емитентът се задължава да спазва:**
 - 1) Съотношение на Пасиви/Активи – не по-високо от 97%
 - 2) Покритие на разходите за лихви – не по-ниско от 1.05
 - 3) Текуща ликвидност - не по-ниско от 0,25

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, Дружеството-майка ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното събитие да приведе показателите/ съотношенията в съответствията с изискванията по-горе.

Васил Джерахов,
Изпълнителен директор:.....

гр. София

Допълнителна информация към 30 юни 2026г. по чл. 12, ал. 4, от Наредба № 2

За първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

а) информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента.

Всяка промяна в счетоводната политика на групата "ФИНАНСОВИ АКТИВИ" АД, ако има такава, бива обявявана в пояснителните бележки към консолидирания отчет на дружеството за съответното шестмесечие.

б) информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група.

Няма информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

в) информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност.

Няма организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност през отчетния период.

г) становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година.

Няма становище на управителния орган и не са публикувани прогнози.

д) данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период.

Към 30.06.2026г. разпределението на акционерния капитал на Дружеството между лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание е както следва:

<u>Акционер</u>	<u>30.06.2026</u> <u>Брой акции</u>	<u>%</u>
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	583 600	53.05
ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	68 900	6.26
ДФ ПЛЮС	64 600	5.87
ПОК СЪГЛАСИЕ	75 200	6.84

е) данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

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

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

з) информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Вземанията на емитента по отпуснатите заеми възлизат на 34,541 хил.евро, като вземания от собственика в размер на 19,117 хил.евро са с краен срок за погасяване до 2028 г., а останалите вземания със срок за погасяване през 2026г. Предоставените заеми са сключени при лихвени равнища от 3,5 % до 4,4%.

През отчетния период дъщерните дружества на Финансови Активи АД са отпуснали заеми общо в размер на 373 хил.евро. Вземанията по отпуснатите заеми от дъщерните дружества са в размер на 4,981 хил.евро, като заеми в размер на 763 хил.евро са с крайни срокове за погасяване до 2028 г., 4,218 хил.евро са със срок за погасяване през 2026г.

През първо шестмесечие на 2026г. Финансови Активи АД е получило заем от дъщерно дружество в размер на 127 хил. евро при лихвени равнища от 4% и с краен срок за погасяване в периода до 31.12.2026 г. Задължението към 30.06.2026 г. е в размер на 3,654 хил.евро.

През отчетния период емитентът е придобил вземания на стойност 689 хил.евро съгласно договор за цесия. Цената на придобитото вземане се очаква да бъде изплатено в срок до 1г.

гр. София
26.08.2026 г.

Васил Джерахов
Изпълнителен директор

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12, АЛ.1, Т.1 ОТ НАРЕДБА
№ 2 НА КФН ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.И С НАТРУПВАНЕ ОТ
НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА (на консолидирана основа)**

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През периода 01.01.2026 г. – 30.06.2026 г. не е настъпила промяна в част от лицата, упражняващи контрол върху емитента. Към 30.06.2026 г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на “Финансови активи” АД са следните:

<u>Акционер</u>	30.06.2026	
	<u>Брой акции</u>	<u>%</u>
Адвайзъри Сървисис Консултинг ООД	583 600	53.05
ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД	68 900	6.26
ДФ ПЛЮС	64 600	5.87
ПОК СЪГЛАСИЕ	75 200	6.84

1.2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството до обявяване на дружеството в несъстоятелност

Не е откривано производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество.

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През първо шестмесечие на 2026 г. не са сключвани и/или изпълнявани съществени сделки, които водят или може основателно да се предположи, че ще доведат до благоприятна или неблагоприятна промяна в размер на 5 или повече на сто от приходите или печалбата на дружеството, от друг финансов показател, както и пазарната цена на издадените акции.

1.4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за “Финансови активи” АД или негово дъщерно дружество.

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причини за промяната

През първо шестмесечие на 2026г. не е извършвана промяна в одитора на “Финансови активи” АД и на дружествата, включени в консолидацията, които подлежат на независим финансов одит.

1.6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството

Не е образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на “Финансови активи” АД и дружествата, включени в консолидацията.

1.7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.

През м.03.2026 г. Съветът на директорите на „Финансови активи“ АД приема решение Дружеството да участва в учредяването на командитно дружество с акции „Байена Фонд – 1,, КДА като ограничено отговорен съдружник. Дружеството се учредява за срок от 10 г. През отчетното шестмесечие емитентът записва 211 400 броя обикновени, поименни, акции с право на глас с номинална стойност 1 евро всяка, от капитала на новоучреденото дружество.

1.8. Други обстоятелства, които дружеството счита че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземане на решение да придобият, да продават или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа.

Няма такива обстоятелства.

гр. София
27.08.2026 г.

Васил Джерахов
Изпълнителен директор

**ИНФОРМАЦИЯТА ПО ЧЛ. 7 ОТ РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014 НА
ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА ОТ 16 АПРИЛ 2014
ГОДИНА ОТНОСНО ПАЗАРНАТА ЗЛОУПОТРЕБА ОТНОСНО
ОБСТОЯТЕЛСТВАТА, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ПЪРВОТО
ШЕСТМЕСЕЧИЕ НА 2026 Г.**

През първо шестмесечие на 2026 г. не са настъпили обстоятелства, които не са публично оповестени от „Финансови Активи” АД и могат да се считат за вътрешна информация.

1. Обявяване на вътрешна информация с натрупване за периода 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.:
 - ✓ 10.06.2026 г. се проведе редовното общо събрание на ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД
 - ✓ 28.05.2026 12:48:11 Емисия BG2100038236 - Подаване на тримесечен отчет на консолидирана основа за изпълнение на задълженията, съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението към 31 март 2026 г.
 - ✓ 28.05.2026 13:11:56 Подаване на тримесечен отчет на консолидирана основа към 31 март 2026 г.
 - ✓ 28.04.2026 17:46:18 Подаване на тримесечен отчет на индивидуална основа към 31 март 2026 г.
 - ✓ 27.04.2026 19:00:02 Подаване на годишен одитиран отчет на консолидирана основа за 2025 г.
 - ✓ 26.02.2026 10:55:00 Подаване на годишен одитиран отчет на индивидуална основа за 2025 г.
 - ✓ 25.02.2026 10:00:15 Подаване на тримесечен отчет на консолидирана основа за четвърто тримесечие на 2025 г.
 - ✓ 24.02.2026 10:21:50 Емисия BG2100038236 - Подаване на тримесечен отчет на консолидирана основа за изпълнение на задълженията, съгласно условията на облигационната емисия, включително за изразходване на средствата от облигационния заем, за спазване на определените финансови показатели и за състоянието на обезпечението за четвърто тримесечие на 2025 г.
 - ✓ 29.01.2026 11:22:17 Подаване на тримесечен отчет на индивидуална основа за четвърто тримесечие на 2025 г.
 - ✓ На 29 май 2026 г. дружеството е уведомило КФН, БФБ и довереника за извършено лихвено плащане към облигационерите.
 - ✓ На 29 юли 2026 г. 11:52:56 Подаване на тримесечен отчет на индивидуална основа към 30 юни 2026 г.

2. Медии за разкриване на информация:

- Дружеството оповестява регулирана информация до обществеността, Комисия за финансов надзор (КФН) и регулирания пазар посредством следните източници – <https://www.infostock.bg> ; www.fsc.bg; както и на електронната си страница www.fassets.eu.

гр. София

27.08.2026 г.

Васил Джерахов, Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100 о ал. 4 т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните,
Васил Джерахов, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на **“ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД, ЕИК 203622237**, с адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" № 109-115, ет. 1,
и
Боряна Николова и Васил Джерахов,
управители на “Прайм лизинг” ЕООД, ЕИК 131184880 съставител на финансовия отчет на “Финансови активи“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно,

1. Комплектът междинни консолидирани финансови отчети за първото полугодие на 2026 г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Финансови активи“ АД.

2. Междинният консолидиран доклад за дейността на „Финансови активи“ АД за първото полугодие на 2026 г., съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през тримесечието. финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.

Известна ни е наказателната отговорност, която носим по по чл.313 от Наказателния кодекс, за декларирането на невярни данни.

ДЕКЛАРАТОР

Васил Джерахов
/Изпълнителен директор - “Финансови активи” АД/

Боряна Николова	Васил Джерахов
/управител – „Прайм лизинг“ ЕООД/	/управител – „Прайм лизинг“ ЕООД/

Дата: 27.08.2026 г.