

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

**1. Влияние на важните събития за “ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД и дружествата включени в консолидацията (Групата), настъпили през отчетния период на 2025г. върху резултатите във финансовата справка.**

Към края на четвърто тримесечие активите на Групата са в размер на 147 886 хил. лв., спрямо 152 616 хил. лв. към края на 2024г.

Собственият капитал на Групата възлиза на 75 981 хил. лв., спрямо 75 396 към края на 2024г.

Пасивите на Групата отчитат спад от 5.79 % до размер 71 905 хил.лв. спрямо 77 220 хил.лв. към 2024г.

През отчетната година Групата отчита приходи от лихви в размер на 4,135 хил. лв., спрямо 3,985 хил. за съпоставимия период на 2024г. Наблюдава се намаление от 19.26 % на разходите за лихви, които през отчетния период са 2,633 хил.лв. спрямо 3,261 хил.лв. През отчетния период на 2025 г. “ ФИНАНСОВИ АКТИВИ ” АД отчита на консолидирана основа нетна печалба в размер на 585 хил. лв., спрямо печалба от 1 372 хил. лв. за съпоставимия период.

**2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправена Групата през останалата част от финансовата година.**

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 финансовата дейност на Групата.

- **Валутен риск**

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени във валутните курсове. Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск, сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране). Към 31 декември 2025 г. емитентът има открита валутна сделка EUR/BGN с падеж 30 януари 2026 г., използвана с цел ограничаване на валутния риск, като ефектът от последващото ѝ оценяване е несъществен.

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

- Лихвен риск

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и през 2024 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент. Ръководството на Групата внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат негативно 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

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

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

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

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

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

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 в този случай се изчислява върху нетната отчетна стойност.

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

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

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

Ако през предходния отчетен период 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 обратен възстановяване), необходим с оглед обезценката да бъде приравнена към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9.

- Ликвиден риск

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

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

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

През периода към дружеството емитент е разпределен дивидент от дъщерно дружество в размер на 2 347 хил. лева. Към 31.12.2025г. стойността на вземанията от дъщерни предприятия възлиза на 4 973 хил.лв., задълженията към дъщерни предприятия са в размер на 25 979 хил.лв.

Групата е отпуснала парични заеми на собственика на емитента в размер на 2 282 хил.лв., като в края на периода има вземания от собственика на емитента възлизащи на 46 019 хил.лв.

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

През 2025г. Групата е предоставила парични заеми възлизащи на 7 491 хил.лв. В същия период емитентът открива валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN с падеж 30 януари 2026 г. Сделката включва финансиращ компонент в размер на 521 хил.лв., и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата. Групата е извършила сделки за покупка на финансови инструменти в размер на 574 хил.лв. и продажба на финансови инструменти в размер на 896 хил.лв.

Изпълнителен Директор ..... /Васил Джерахов/

Председател на СД..... /Боряна Николова/

гр. София  
24.02.2026 г.