

**ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД**

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР  
КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2025 г.

## Съдържание

	<b>Страница</b>
Годишен консолидиран доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
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

## **Годишен консолидиран доклад за дейността за 2025 г.**

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

### **1. Обща информация за Групата**

#### **1.1. Обща информация**

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

#### **Дружество-майка**

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

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

Основен предмет на дейност са

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

#### **Дъщерни дружества**

Към 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 такава. В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции, Дружеството е вписано в Регистъра на

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

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

### **1.2. Съвет на директорите**

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

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Дружеството се представлява само от Изпълнителния директор.

## **2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Групата**

През 2015 година „Финансови Активи“ АД, ЕИК 203622237 (пряко контролирано от „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, ЕИК 175427113) придобива 100% от капитала на „Прайм Лизинг“ ЕООД, ЕИК 131184880. „Прайм Лизинг“ ЕООД предоставя услуги и извършва дейности свързани с финансов лизинг. През същата година „Финансови Активи“ АД, чрез цесия (заем) придобива част от вземанията на дъщерното си дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава приходи от лихви. През 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.;
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева;
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- Амортизация на главницата:

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

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

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

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

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

Консолидираният финансов резултат за 2025 г. е печалба в размер на 585 хил. лв. в сравнение с печалба в размер на 1,372 хил. лв. за предходния отчетен период - 2024 г.

Към 31.12.2025 г. собственият капитал е в размер на 75,981 хил. лв. като към 31.12.2024 г. е бил в размер на 75,396 хил. лв.

Към края на отчетния период пасивите на Групата са в размер на 71,912 хил. лв. спрямо 77,220 хил. лв. към 31.12.2024 г.

Към 31.12.2025 г. активите на Групата са в размер на 147,893 хил. лв. спрямо 152,616 хил.лв.към 31.12.2024 г.

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

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

• Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,008
• Коефициент на рентабилност на активите	0,004
• Коефициент на финансова автономност	0,510
• Коефициент на обща ликвидност	5,385
• Коефициент на бърза ликвидност	5,204
• Коефициент на абсолютна ликвидност	0,292

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

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

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

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

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

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Информацията относно оценката на потенциалното въздействие върху дейността на Групата е представена в бележка „Прилагане на принципа за действащо предприятие“. Към датата на одобрение на консолидирания финансов отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Групата, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати.

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

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

През 2026 г. 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 поддръжане на стабилността на Дружествата в Групата.

## **6. 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.

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

### **7.1. Акционерен капитал**

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

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

Основен акционер и контролиращо предприятие-майка на Дружеството с 53,05% от капитала му „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД, регистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 175427113.

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

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

### 7.2. Обратно изкупуване

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

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

Не са сключвани такива договори.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.9. Брой заети лица**

Към 31.12.2025 г. в Дружествата в Групата са назначени 13 служители. Групата не наема временно заети лица.

### **8. Наличие на клонове на Групата**

Дружествата в Групата нямат клонове.

### **9. Финансови инструменти**

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

Подробна информация за размера и спецификата на финансовите инструменти е предоставена в консолидирания финансов отчет за 2025 г.

### **10. Основни рискове, пред които е изправена Групата**

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

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

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

- **Пазарен риск**

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

- **Валутен риск**

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

Групата оперира в Република България. Операциите на Групата са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране). Към 31 декември 2025 г. Дружеството-майка има открита валутна сделка EUR/BGN с падеж 30 януари 2026 г., използвана с цел ограничаване на валутния риск, като ефектът от последващото ѝ оценяване е несъществен.

- **Лихвен риск**

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

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

- **Кредитен риск**

Кредитният риск е рискът клиентът или контрагентът да не изпълни договорните си задължения, което води до финансова загуба за Групата. Основната дейност на Групата по генериране на доходи е чисто финансова включваща договори за финансов лизинг и отпускане на парични заеми на клиенти, поради което кредитният риск е основен риск. Кредитният риск възниква основно от финансов лизинг и парични заеми, предоставени на клиенти, инвестиции в дружествени дялове и инвестиционни имоти, които представляват активи в отчета за финансовото състояние. За целите на управлението на риска Групата разглежда всички елементи, свързани с излагането на кредитния риск, като например риск от неизпълнение от страна на контрагента и секторен риск. Групата предоставя кредитни периоди за своите клиенти по финансови лизингови договори от две до двадесет години. Политиката на Групата в тази област е насочена към предоставяне на лизингови услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация, като основното обезпечение за лизингодателя е запазване на юридическата собственост върху отдадения на лизинг обект. Договорите за лизинг се вписват в регистъра на особените залози. С цел обезпечаване задълженията за плащане се договарят нотариално заверени споразумения за плащане, записи на заповед, особени залози, договори за финансово обезпечение, ипотeki, банкови гаранции, залог на търговско предприятие, поръчителство.

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

<b>Финансови активи</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
<b>Нетекучи финансови активи</b>		
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>		
Предоставени заеми	1,730	427
Нетна инвестиция във финансов лизинг	14,507	21,724
Вземания от свързани лица	38,897	-
	<b>55,134</b>	<b>22,151</b>
<b>Текущи финансови активи</b>		
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>		
Нетна инвестиция във финансов лизинг	7,815	3,260
Предоставени заеми	23,948	25,962
Вземания от свързани лица	7,411	45,634
Търговски и други вземания	1,077	1,723
Парични средства	2,422	1,816
	<b>42,673</b>	<b>78,395</b>

Групата редовно следи за изпълнението 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 падежирали 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

Разпределението по фази на вземанията от лизинги и парични заеми към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. е както следва:

<b>Рейтинг 31.12.2025 лизинг</b>	<b>Фаза I</b>	<b>Фаза II</b>	<b>Фаза III</b>	<b>31.12.2025</b>
A минимален риск	6,171	-	-	6,171
B нисък риск	456	-	-	456
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	18,882	-	18,882
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	-	-
<b>Експозиция лизинг преди обезценка</b>	<b>6,627</b>	<b>18,882</b>	-	<b>25,509</b>
<b>Обезценка лизинг</b>	-	<b>(2,766)</b>	-	<b>(2,766)</b>
<b>Експозиция лизинг след обезценка</b>	<b>6,627</b>	<b>16,116</b>	-	<b>22,743</b>

<b>Рейтинг 31.12.2024 лизинг</b>	<b>Фаза I</b>	<b>Фаза II</b>	<b>Фаза III</b>	<b>31.12.2024</b>
A минимален риск	6,963	206	-	7,169
B нисък риск	304	-	-	304
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	21,127	-	21,127
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
<b>Експозиция лизинг преди обезценка</b>	<b>7,267</b>	<b>21,333</b>	<b>7,639</b>	<b>36,239</b>
<b>Обезценка лизинг</b>	-	<b>(2,765)</b>	<b>(7,639)</b>	<b>(10,404)</b>
<b>Експозиция лизинг след обезценка</b>	<b>7,267</b>	<b>18,568</b>	-	<b>25,835</b>

Рейтинг 31.12.2025 парични заеми	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2025
A минимален риск	5,086	4,353	-	9,439
B нисък риск	283	2,447	-	2,730
C нисък до повишен риск	25	9,495	-	9,520
D повишен риск	48,420	7,578	-	55,998
E висок риск	-	6,645	-	6,645
R загуба	-	-	65	65
<b>Експозиция парични заеми преди обезценка</b>	<b>53,814</b>	<b>30,518</b>	<b>65</b>	<b>84,397</b>
<b>Обезценка парични заеми</b>	<b>(4,654)</b>	<b>(7,695)</b>	<b>(65)</b>	<b>(12,414)</b>
<b>Експозиция парични заеми след обезценка</b>	<b>49,160</b>	<b>22,823</b>	<b>-</b>	<b>71,983</b>

Рейтинг 31.12.2024 парични заеми	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2024
A минимален риск	10,061	2,671	-	12,732
B нисък риск	1,572	1,173	-	2,745
C нисък до повишен риск	6,990	1,789	-	8,779
D повишен риск	50,365	2,996	-	53,361
E висок риск	2,742	-	-	2,742
R загуба	-	-	65	65
<b>Експозиция парични заеми преди обезценка</b>	<b>71,730</b>	<b>8,629</b>	<b>65</b>	<b>80,424</b>
<b>Обезценка парични заеми</b>	<b>(7,492)</b>	<b>(844)</b>	<b>(65)</b>	<b>(8,401)</b>
<b>Експозиция парични заеми след обезценка</b>	<b>64,238</b>	<b>7,785</b>	<b>-</b>	<b>72,023</b>

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 кредитният риск е намалял до първоначалната си степен, обезценка се начислява в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущата отчетна дата.

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 2025 г. не е начислена обезценка на търговските нефинансови вземания (2024 г.: 9 хил. лв.).

#### 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 31.12.2025 г. ръководството на Групата е преценило, че липсват индикации за обезценка на паричните наличности (2024 г.: 0 хил. лв.)

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

1. сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;

2. стойността на парите във времето; и
3. разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

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

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

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

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

Брутна експозиция на лизинговите вземания и предоставените заеми:

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	25,088	27,749
Предоставени заеми (остатъчни главници преди обезценка)	84,397	80,424
Дължими вноски от клиенти (преди обезценка)	421	8,860
Общо	<b>109,906</b>	<b>117,033</b>

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

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници)	6,497	7,294
	<b>6,497</b>	<b>7,294</b>

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

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Просрочени до 30 дни	807	675
Просрочени от 31 до 60 дни	170	368
Просрочени от 61 до 90 дни	31	21
Просрочени над 90 дни	1,214	536
	<b>2,222</b>	<b>678</b>

- Ликвиден риск

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

Към 31 декември 2025 г. падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	3,589	3,546	27,208	12,946
Облигационни заеми	473	396	22,827	5,118
Задължения по получени заеми	2	50	-	-
Текущи търговски и други задължения	1,137	641	-	-
<b>Общо</b>	<b>5,201</b>	<b>4,633</b>	<b>50,035</b>	<b>18,064</b>

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

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

#### **Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск**

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

#### **11. Счетоводна политика**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

През 2025 г. не са възниквали въпроси от етичен характер между членовете на Ръководството, включително и налагащи спазването на определени писмени процедури.

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

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

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

### **III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:**

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

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

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

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

Дружеството изготвя и представя регулярни отчети на:

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

В Дружеството-майка регулярно се изготвят и представят на управителните органи справки и информация, на месечна база, за обемите на продажбите по продукти, финансовите обороти и други. Финансовите отчети на Дружеството се изготвят при спазване на изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от ЕС, и разпоредбите на Закона за

счетоводството. Отчетите и съдържащите се в тях данни и информация, отговарят на критериите за:

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

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

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

Дружеството, в качеството на емитент на финансови инструменти:

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

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

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

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

##### *4.1. Член 10, параграф 1, буква "в"*

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

Не са възниквали подобни събития.

##### *4.2. Член 10, параграф 1, буква "г"*

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

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

*4.3. Член 10, параграф 1, буква "е"*

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

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

*4.4. Член 10, параграф 1, буква "з"*

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

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

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

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

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

*4.5. Член 10, параграф 1, буква "и"*

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

Съветът на Директорите на „Финансови Активи“ АД:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност от страна на обслужващото дружество, съставя и внася годишния индивидуален финансов отчет пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;
- и др.

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

Участията на Дружеството в капитала на други търговски дружества са подробно описани в Годишния консолидиран доклад за дейността на Дружеството и пояснителните бележки към Консолидирания финансов отчет за 2025 г., част от който е настоящата декларация.

## **V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЗК**

„Финансови активи“ АД има едностепенна система на управление.

### **СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ**

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

Съветът на Директорите има следните функции и задължения:

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

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

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

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

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

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

## ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

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

Дружеството има одитен комитет в състав:

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

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

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

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

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

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

	2025	дял	2024	дял
Приходи от наеми	7,681	92,50	7,450	95,42
Приходи от други услуги	620	7,46	336	4,30
Нетен резултат от продажба на активи	3	0,04	22	0,28
	8,304	100,0	7,808	100,0

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

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

Географски сегмент приходи	Финансов лизинг	Наеми	Други дейности
Европа - България	6,898	4,897	3,488

Към група „Други дейности“ се включва дейността на Дружеството-майка.

### 3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма сключени сделки съществено значение за дейността на Групата.

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

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

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

#### *Сделки със собственици*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Получени лихви по предоставени заеми	54	75
Предоставени заеми	(2,626)	(10,168)
Приходи от лихви	1,773	1,652
Постъпления от върнати заеми	2,166	-
Предоставена услуга на собственици	30	30

#### *Сделки с други свързани лица под общ контрол*

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Върнати заеми	-	34
Начислени лихви	-	(1)
Предоставени заеми	-	-

#### *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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително бонуси	(529)	(297)

**Разчети със свързани лица в края на годината**

	<u>Към 31.12.2025</u>	<u>Към 31.12.2024</u>
<b>Брутна балансова стойност на текущи вземания от:</b>		
- собственици	8,422	49,864
Обезценка на вземания от свързани лица	(1,011)	(4,230)
<b>Общо балансова стойност на текущи вземания от свързани лица</b>	<u><u>7,411</u></u>	<u><u>45,634</u></u>
<b>Брутна балансова стойност на нетекущи вземания от:</b>		
- собственици	42,176	-
Обезценка на нетекущи вземания от свързани лица	(3,279)	-
<b>Общо балансова стойност на нетекущи вземания от свързани лица</b>	<u><u>38,897</u></u>	<u><u>-</u></u>

Към 31.12.2025 г. вземанията на Групата от собственика са в общ размер на 46,308 хил.лв., като 46,305 хил.лв. са възникнали по договор за новация и договори за заеми, 3 хил.лв. са други търговски вземания по предоставени услуги. Вземанията са необезпечени, като вземания от собственика в размер на 38,897 хил.лв. са с краен срок за погасяване до 2028 г, а останалите вземания със срок за погасяване през 2026 г. Договорените лихвени проценти са съпоставими с пазарните лихвени равнища.

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

	<u>Текущи 2025</u>	<u>Нетекущи 2025</u>	<u>Текущи 2024</u>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<u>(922)</u>	<u>(3,308)</u>	<u>(5,410)</u>
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	39	129	1,473
Разход за обезценка на предоставени заеми	(128)	(100)	(2,398)
Отписана обезценка	-	-	2,105
<b>Салдо към 31 декември</b>	<u><u>(1,011)</u></u>	<u><u>(3,279)</u></u>	<u><u>(4,230)</u></u>

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

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

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

Групата не води извънбалансово сделки и операции.

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

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

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

Групата отчита и дълготрайни материални активи с балансова стойност в размер на 3,166 хил. лв. и инвестиционни имоти в размер на 37,116 хил.лв.

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

Заемополучател	Заемодател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Договорен размер на финансиране	Валута	Обезпечение
Емитент	Облигационери по облигационна емисия	Емитирана емисия конвертируеми облигации	24.11.2023	24.11.2032	Лихвени нива съгласно условията на облигацията	25 000 000,00	BGN	Съгласно условията на облигацията
Емитент	Търговска банка	Банков кредит	30.12.2015	30.03.2029	Пазарни лихвени нива	31 700 000,00	EUR	Залог върху търговското предприятие на емитента; Залог върху търговската компания на дъщерно дружество и съдълъжничество в лицето на дъщерно дружество; Залог на дяловете на дъщерното дружество, учредени в полза на банката.
Емитент	Дъщерно дружество	Паричен заем	31.12.2019	31.12.2026	Пазарни лихвени нива	8 500 666,85	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	22.07.2020	25.01.2033	Пазарни лихвени нива	9 660 000,00	EUR	Две договорни ипотеки в полза на банката върху собствени на дъщерното дружество недвижими имоти.
Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков овърдрафт	22.10.2021	20.10.2026	Пазарни лихвени нива	2 200 000,00	BGN	Застраховка „Финансов риск“ в полза на банката.

Дъщерно дружество	Търговска банка	Банков кредит	28.01.2019	25.01.2031	Пазарни лихвени нива	31 500 000,00	EUR	Договорна ипотека в полза на банката върху собствен на дъщерното дружество недвижим имот и особен залог по ЗОЗ върху вземания на дъщерното дружество произтичащи от договори за наем в полза на банката.
-------------------	-----------------	---------------	------------	------------	----------------------	---------------	-----	--

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

Заемодател	Заемополучател	Описание	Дата на сключване	Краен срок на погасяване	Лихвен процент	Неизплатена главница към 31.12.2025	Валута	Обезпечение
Емитент	Дъщерно дружество	Придобит банков кредит	30.12.2015	30.03.2029	3.75%	61 940.69	EUR	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	01.12.2020	01.12.2028	3.5%	32 410 935.58	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	28.10.2021	28.10.2026	3.5%	5 961 942.00	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Контролиращо предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	29.04.2024	29.04.2028	3.5%	9 764 900.00	BGN	Няма обезпечение
Емитент	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	01.12.2023	31.12.2026	3.5%	1 650 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Емитент	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	31.12.2019	31.12.2026	4.0%	6 969 659.46	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Контролиращо предприятие	Паричен заем за	05.02.2020	31.12.2026	5.0%	1 299 291.60	BGN	Няма обезпечение

		подпомагане дейността на дружеството						
Дъщерно дружество	Асоциирано предприятие	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	20.08.2020	31.12.2027	4.5%	4 210 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	23.11.2017	31.12.2026	4.5%	1 060 000.00	BGN	Особен залог на движими вещи
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	22.11.2021	22.11.2027	3.25%	675 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	02.07.2020	01.07.2026	4.5%	300 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	25.02.2025	25.02.2026	4.0%	290 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	25.11.2021	30.10.2026	4.1%	25 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	14.12.2021	22.02.2028	4.1%	44 279.86	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	17.05.2023	17.05.2026	4.4%	21 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	30.05.2023	30.05.2026	3.9%	150 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	07.05.2023	07.05.2026	4.5%	132 000.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	03.12.2025	30.06.2027	4.81%	171 500.00	BGN	Няма обезпечение
Дъщерно дружество	Трето лице	Паричен заем за подпомагане дейността на дружеството	04.11.2025	31.10.2030	4.51%	347 686.36	BGN	Няма обезпечение

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

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

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

Групата не е публикувала прогнозни резултати за консолидирания финансов отчет за 2025 г.

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

Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружествата в Групата, Съветът на Директорите очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

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

Не се предвижда реализация на нови инвестиционни проекти през 2026 г.

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

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

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

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

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

През отчетната финансова година не са настъпили промени в състава на Съвета на Директорите на Финансови Активи АД.

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

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

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

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително бонуси	(529)	(297)

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

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

Към 31.12.2025 г. членовете на Съвета на Директорите на “Финансови активи” АД не притежават акции от капитала на Дружеството.

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

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

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

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

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

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

Васил Джерахов,  
Изпълнителен директор:.....

VASSIL  
PETROV  
DJERANOV

Digitally signed by  
VASSIL PETROV  
DJERANOV  
Date: 2026.04.27  
13:21:38 +03'00'

гр. София

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

До акционерите на  
“Финансови Активи“ АД

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

### **Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет**

#### **Мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата на „Финансови Активи“ АД („Групата“), съдържащ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2025 г. и консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

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

#### **База за изразяване на мнение**

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет“. Ние сме независими от Групата в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приложими по отношение на одити на консолидираните финансови отчети на предприятия от обществен интерес, заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на одити на консолидираните финансови

отчети на предприятия от обществен интерес в България. Ние също така изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

## Ключови одиторски въпроси

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

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
<p><b>Задължения по облигационен заем оповестени в пояснително приложение 17 Заеми и финансов лизинг към консолидирания финансов отчет – пълнота и оповестяване</b></p> <p>На 18 юни 2024 г. Групата е регистрирала за публично търгуване на Българска фондова борса издадения през 2023 г. облигационен заем. Задълженията по облигационния заем към 31 декември 2025 г.: 25 083 хил. лв. (31 декември 2023 г.: 25 099 хил. лв.) са на съществена стойност и Групата за първи път е емитент на публично търгуема облигация.</p> <p>Тези задължения оказват значително влияние върху финансовото състояние и ликвидност на Групата, както и са обвързани със спазване на определени ковенанти и изисквания. Затова ние идентифицирахме като ключов одиторски въпрос оценката и пълнотата на задълженията по облигационен заем, спазването на условията, свързани с тях и</p>	<p>По време на нашия одит одиторските процедури включваха, без да се ограничават до:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Преглед на счетоводната политика във връзка с отчитане на облигационен заем и оценка на съответствие с изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС;</li> <li>• Преглед на вътрешните процедури и подкрепящите първични документи, свързани с облигационния заем;</li> <li>• Преизчисляване на първоначалното признаване и последващо оценяване на дълга по амортизирана стойност;</li> <li>• Проверка на съотношенията и условията, определени в облигационния договор, с цел идентифициране на потенциални рискове от неизпълнение.</li> <li>• Получаване на потвърдително писмо от банката довереник на облигациите, и потвърждаване липса на случаи на неизпълнение по облигационна емисия;</li> </ul>

Ключов одиторски въпрос	<i>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит</i>
оповестяването на информацията, изисквана от приложимите стандарти.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Преглед на информация и събития след края на отчетния период във връзка с изпълнението на задълженията на Групата по облигационния заем;</li> <li>• Преглед за пълнота, целесъобразност и адекватност на оповестяванията в консолидирания финансов отчет по отношение представянето на задълженията по облигационен заем, съгласно изискванията на МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.</li> </ul>

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

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

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

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

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Групата

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

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

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

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали длъжници се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Групата.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.
- планираме и извършваме одита на Групата, за да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или бизнес единиците в рамките на Групата като база за формиране на мнение относно финансовия отчет на Групата. Ние носим отговорност за ръководството, надзора и прегледа на одиторската работа, извършена за целите на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.

б) Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа:

- в консолидирания доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно договори за заеми, получени от дружеството-майка „Финансови Активи“ АД и/или негови дъщерни предприятия, съгласно т.8 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК;
- в консолидирания доклад за дейността не са включени всички изискуеми оповестявания относно отпуснати заеми, предоставени гаранции или поемане на задължения от дружеството-майка „Финансови Активи“ АД и/или негови дъщерни предприятия, съгласно т.9 от Приложение №2 към Наредба №2/9.11.2021 г. във връзка с чл. 100(н), ал.(7), т.2 от ЗППЦК.

в) В декларацията за корпоративно управление на Групата за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

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

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

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

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

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение 30 към консолидирания финансов отчет.

На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

***Докладване за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет, включен в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.5 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ***

Ние извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност по отношение на съответствието на електронния формат на консолидирания финансов отчет на „Финансови Активи“ АД за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, приложен в електронния файл „9845002B46E7995AD363-20251231-BG-CON.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Нашето становище е само по отношение на електронния формат на консолидирания финансов отчет и не обхваща другата информация, включена в годишния консолидиран финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 5 от ЗППЦК.

***Описание на предмета и приложимите критерии***

Ръководството е изготвило електронен формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година по реда на Регламента за ЕЕЕФ с цел спазване на изискванията на ЗППЦК. Правилата за изготвяне на консолидирани финансови отчети в този електронен формат са посочени в Регламента за ЕЕЕФ и те по наше мнение притежават характеристиките на подходящи критерии за формиране на становище за разумна степен на сигурност.

***Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление***

Ръководството на Групата е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на консолидирания финансов отчет в XHTML. Тези отговорности включват избора и прилагането на подходящи iXBRL маркировки, използвайки таксономията на Регламента за ЕЕЕФ, както и въвеждането и прилагането на такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството счита за необходима за изготвянето на електронния формат на годишния консолидирания финансов отчет на Групата, който да не съдържа съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по изготвянето на годишния консолидиран финансов отчет на Групата, включително прилагането на Регламента за ЕЕЕФ.

#### *Отговорности на одитора*

Нашата отговорност се състои в изразяване на становище за разумна степен на сигурност относно това дали електронният формат на консолидирания финансов отчет е в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ. За тази цел ние изпълнихме „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)" и извършихме ангажимент за изразяване на разумна степен на сигурност съгласно МСАИС 3000 (преработен) „Ангажименти за изразяване на сигурност, различни от одити и прегледи на историческа финансова информация“ (МСАИС 3000 (преработен)). Този стандарт изисква от нас да спазваме етичните изисквания, да планираме и изпълним подходящи процедури, за да получим разумна степен на сигурност дали електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с приложимите критерии, посочени по-горе. Характерът, времето и обхвата на избраните процедури зависят от нашата професионална преценка, включително оценката на риска от съществени несъответствия с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че ангажимент, извършен в съответствие с МСАИС 3000 (преработен), винаги ще разкрива съществено несъответствие с изискванията, когато такава съществува.

#### *Изисквания за управление на качеството*

Ние прилагаме изискванията на Международен стандарт за управление на качеството (МСУК) 1 и съответно, поддържаме всеобхватна система за управление на качеството, включително документирани политики и процедури относно спазването на етичните изисквания, професионалните стандарти и приложимите закони и регулаторни изисквания към регистрираните одитори в България.

Ние отговаряме на етичните и изискванията за независимост на Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), приет от ИДЕС чрез ЗНФОИСУ.

### *Обобщение на извършената работа*

Целта на планираните и извършени от нас процедури беше получаването на разумна степен на сигурност, че електронният формат на консолидирания финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента ЕЕЕФ. Като част от оценяване на спазването на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на електронния (XHTML) формат за отчитане на консолидирания отчет на Групата, ние запазиме професионален скептицизъм и използвахме професионална преценка. Ние също така:

- получихме разбиране за вътрешния контрол и процесите, свързани с прилагането на Регламента за ЕЕЕФ по отношение на консолидирания финансов отчет на Групата и включващи изготвянето на консолидирания финансов отчет на Групата в XHTML формат и маркирането му в машинно четим език (iXBRL);
- проверихме дали приложеният XHTML формат е валиден;
- проверихме дали четимата от човек част на електронния формат на консолидирания финансов отчет съответства на одитирания консолидиран финансов отчет;
- оценихме пълнотата на маркировките в консолидирания финансов отчет на Групата при използването на машинно четим език (iXBRL) съобразно изискванията на Регламента за ЕЕЕФ;
- оценихме уместността на използваните iXBRL маркировки, избрани от основната таксономия, както и създаването на елемент от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ, когато липсва подходящ елемент в основната таксономия;
- оценяваме уместността на съотнасянето (фиксиране) на елементите от разширената таксономия в съответствие с Регламента за ЕЕЕФ.

Ние считаме, че доказателствата, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето становище.

### *Становище за съответствие на електронния формат на консолидирания финансов отчет с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ*

По наше мнение, на база на извършените от нас процедури, електронният формат на консолидирания финансов отчет на Групата за годината, завършваща на 31 декември 2025 година, върху който консолидиран финансов отчет изразяваме немодифицирано одиторско мнение, съдържащ се в приложения електронен файл „9845002B46E7995AD363-20251231-BG-CON.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

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

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

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

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

Гюляй Рахман,  
Управител, Регистриран одитор отговорен за одита

GYULYAY  
MYUMYUN  
RAHMAN

Digitally signed by GYULYAY  
MYUMYUN RAHMAN  
Date: 2026.04.27 17:24:58  
+03'00'

гр. София

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
<b>АКТИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Инвестиционни имоти	8	37,116	38,999
Имоти, машини, съоръжения	9	3,166	3,061
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	14,507	21,724
Предоставени заеми	12	1,730	427
Вземания от свързани предприятия в Групата	31	38,897	-
Репутация	6	7,810	7,810
Отсрочени данъчни активи	11	7	6
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>103,233</b>	<b>72,027</b>
<b>ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	7,815	3,260
Предоставени заеми	12	23,948	25,962
Стоки и материални запаси	14	1,506	1,506
Търговски и други вземания	15	1,077	1,723
Краткосрочни финансови активи	13	481	688
Вземания от свързани предприятия в Групата	31	7,411	45,634
Парични средства	16	2,422	1,816
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>		<b>44,660</b>	<b>80,589</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>147,893</b>	<b>152,616</b>

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

PAVLINKA  
 STOYANOVA  
 IVANOVA

Digitally signed by PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA  
 Date: 2026.04.27 13:13:54  
 +03'00'

/Павлинка Иванова /

Изпълнителен директор:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:22:04  
 +03'00'

/Васил Джерахов /

Представявано от:

BORYANA  
 MARINOVA  
 NIKOLOVA

Digitally signed by BORYANA  
 MARINOVA NIKOLOVA  
 Date: 2026.04.27 13:17:38  
 +03'00'

/Боряна Николова /

Представявано от:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:22:18  
 +03'00'

/Васил Джерахов /

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 51 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
 КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележка	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
<b>ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Основен капитал	19	1,100	1,100
Други резерви		110	110
Неразпределена печалба		74,186	72,814
Текущ финансов резултат		585	1,372
<b>КАПИТАЛ, ПРИНАДЛЕЖАЩ НА СОБСТВЕНИЦИТЕ</b>		<b>75,981</b>	<b>75,396</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Банкови заеми	17	38,485	42,721
Облигационни заеми	17	25,000	25,000
Отсрочени данъчни пасиви	11	134	63
<b>ОБЩО НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>63,619</b>	<b>67,784</b>
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>			
Банкови заеми	17	6,381	8,235
Облигационни заеми	17	83	99
Задължения по получени търговски заеми	17	52	-
Търговски и други задължения	18	1,777	1,102
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>8,293</b>	<b>9,436</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>71,912</b>	<b>77,220</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>147,893</b>	<b>152,616</b>

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

PAVLINKA  
 STOYANOVA  
 IVANOVA

Digitally signed by PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA  
 Date: 2026.04.27 13:14:21  
 +03'00'

/Павлинка Иванова/

Изпълнителен директор:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:22:33  
 +03'00'

/Васил Джерахов/

Представявано от:

BORYANA  
 MARINOVA  
 NIKOLOVA

Digitally signed by BORYANA  
 MARINOVA NIKOLOVA  
 Date: 2026.04.27 13:18:07  
 +03'00'

/Боряна Николова/

Представявано от:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:22:48  
 +03'00'

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 51 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

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

Бележка	Годината, приключваща на	Годината, приключваща на	
	31.12.2025	31.12.2024	
Приходи от лихви	20	4,135	3,985
Разходи за лихви	21	(2,632)	(3,261)
Печалба / (Загуба) от операции с финансови инструменти	22	141	96
Печалба / (Загуба) от участие в съвместни предприятия	7	-	-
Печалба / (Загуба) от обезценки, нетно	23	(4,012)	(2,501)
Други финансови приходи/ (разходи)	24	(25)	(27)
<b>НЕТНИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ</b>		<b>(2,393)</b>	<b>(1,708)</b>
Оперативни разходи	25	(4,739)	(4,194)
Приходи от наеми и комисионни	26	8,301	7,786
Други приходи/ (Разходи), нетно	27	(275)	(150)
<b>ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ ПРЕДИ ДАНЪЦИ</b>		<b>894</b>	<b>1,734</b>
Разход за данък върху печалбата	28	(309)	(362)
<b>НЕТЕН ФИНАНСОВ РЕЗУЛТАТ</b>		<b>585</b>	<b>1,372</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД</b>		<b>585</b>	<b>1,372</b>
Доход на акция (в лв.)	19.1	0,53	1,25

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA

Digitally signed by PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA  
 Date: 2026.04.27 13:14:43 +03'00'

/Павлинка Иванова /

Изпълнителен директор:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:23:12  
 +03'00'

/Васил Джерахов/

Представявано от:

BORYANA MARINOVA  
 NIKOLOVA

Digitally signed by BORYANA  
 MARINOVA NIKOLOVA  
 Date: 2026.04.27 13:18:37 +03'00'

/Боряна Николова/

Представявано от:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:23:27  
 +03'00'

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 51 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

Съгласно доклад на независимия одитор

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

Гюляй Рахман, Управител, Регистриран одитор, отговорен за одита

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025

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

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2025 г.	1,100	110	74,186	75,396
Печалба за годината	-	-	585	585
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	585	585
Салдо към 31 декември 2025 г.	1,100	110	74,771	75,981

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал принадлежащ на собствениците
Салдо към 1 януари 2024 г.	1,100	110	72,814	74,024
Печалба за годината	-	-	1,372	1,372
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	1,372	1,372
Салдо към 31 декември 2024 г.	1,100	110	74,186	75,396

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA  
Digitally signed by PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA  
 Date: 2026.04.27 13:15:04 +03'00'

/Павлинка Иванова/

Изпълнителен директор:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV  
Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:23:45  
 +03'00'

/Васил Джерахов/

Представявано от:

BORYANA MARINOVA  
 NIKOLOVA  
Digitally signed by BORYANA  
 MARINOVA NIKOLOVA  
 Date: 2026.04.27 13:19:15 +03'00'

/Боряна Николова/

Представявано от:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV  
Digitally signed by VASSIL  
 PETROV DJERANOV  
 Date: 2026.04.27 13:24:01 +03'00'

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 51 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

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

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>		
Парични потоци, свързани с постъпления от търговски контрагенти	16,878	16,372
Парични потоци, свързани с плащания към търговски контрагенти	(3,099)	(2,966)
Предоставени заеми	(6,210)	(25,011)
Постъпления от предоставени заеми	4,319	7,193
Получени лихви от предоставени заеми	3,237	5,844
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	(1,014)	(624)
Платени и възстановени други данъци, застраховки и др.	(2,945)	(2,406)
Платени и възстановени данъци върху печалбата	(238)	(351)
Парични потоци от отрицателни валутно-курсови разлики	(4)	(4)
Други парични потоци от оперативна дейност	(257)	(91)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>	<b>10,667</b>	<b>(2,044)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Парични потоци, свързани с покупка на нетекущи активи	(1,391)	(2,776)
Парични потоци свързани с краткосрочни финансови активи	322	13,673
Предоставени заеми	(840)	-
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(1,909)</b>	<b>10,897</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Парични потоци, свързани с погасяване на заеми	(8,267)	(6,404)
Парични потоци, свързани с усвояване на заеми	2,765	-
Парични потоци, свързани с лихви, комисионни по заеми	(2,650)	(3,287)
Емисия на облигационен заем	-	-
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(8,152)</b>	<b>(9,691)</b>
<b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА ЗА ГОДИНАТА</b>	<b>606</b>	<b>(838)</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ГОДИНАТА</b>	<b>1,816</b>	<b>2,654</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ГОДИНАТА (бел.16)</b>	<b>2,422</b>	<b>1,816</b>

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

PAVLINKA  
 STOYANOVA IVANOVA

/Павлинка Иванова /

Изпълнителен директор:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

/Васил Джерахов/

Представявано от:

BORYANA MARINOVA  
 NIKOLOVA

/Боряна Николова/

Представявано от:

VASSIL PETROV  
 DJERANOV

/Васил Джерахов/

Приложените бележки от стр. 6 до стр. 51 са неразделна част от настоящия консолидиран финансов отчет.

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

## 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 1 100 000 лв., състоящ се от 1 100 000 обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 лв.

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

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 31.12.2025 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 31 декември 2025 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". Индивидуалният финансов отчет на Финансови активи АД дружеството майка са одобрени за издаване на 13.02.2026 г.

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 рамките на тази оценка Ръководството е взело предвид и потенциалните ефекти от текущата геополитическа обстановка, включително военния конфликт в Иран и свързаната с него икономическа и пазарна несигурност. Към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет Групата няма преки експозиции в засегнатия регион и не са идентифицирани преки или съществени косвени въздействия върху дейността, финансовото състояние или паричните потоци на Групата.

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.**

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

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

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

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

- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
  - i. Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7);

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

#### **4. 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.

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

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

##### **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 31 декември 2025 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 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции 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. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

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

#### **4.8. 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.

#### **4.9. 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.

#### **4.10. 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.

#### **4.11. 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”.

#### **4.12. 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”.

#### **4.13. 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 информацията 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 4.16 за информацията 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.

#### 4.14. 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 700 лв., 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 последвали 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.

#### 4.15. 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 отчети 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 31 декември 2025 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 16 от договорите;
- 6-месечен EURIBOR плюс надбавка при 3 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 4,75%. Лизинговите сделки са договорени в евро (EUR) и в лева (BGN).

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.

### **4.16. 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 индират, 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.

#### **4.17. 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 покупната 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 26).

#### **4.18. Финансови инструменти**

##### **4.18.1. 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.

##### **4.18.2. 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. Дискотиране 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. Дискотиране 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 котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

#### **4.18.3. 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 тази 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 дискотирана 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“.

#### **4.18.4. 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.

#### 4.19. 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 избраното 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.

#### 4.20. 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 4.25.

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 свързани 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.

#### **4.21. 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.

#### **4.22. 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.

#### **4.23. 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 наетите 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.

#### **4.24. 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.

#### **4.25. 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 4.26.

##### **4.25.1. 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.

##### **4.25.2. 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.

#### **4.26. 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.

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

##### **4.26.1. 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 2025 г. и 2024 г. Балансовата стойност на репутацията отразява нейната възстановима стойност към 31.12.2025 г.

#### **4.26.2. 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.

#### **4.26.3. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2025 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.

#### **4.26.4. 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 34).

#### **4.26.5. 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 вероятно 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	2025 Участие %	2024 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 31.12.2025	Към 31.12.2024
<b>Брутна балансова стойност</b>		
Салдо към 1 януари	7,810	7,810
Обезценка	-	-
<b>Балансова стойност към 31 декември</b>	<b>7,810</b>	<b>7,810</b>

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 31.12.2025	Към 31.12.2024
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	7,810	7,810
<b>Разпределение на репутацията към 31 декември</b>	<b>7,810</b>	<b>7,810</b>

## 7. ИНВЕСТИЦИИ, ОТЧИТАНИ ПО МЕТОДА НА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

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

	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Инвестиции в съвместни предприятия	5	5
Ефект от дял в резултата на съвместното предприятие	(5)	(5)
<b>Общо инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

### 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	2025 дял	2024 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. Условието 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:

	<b>Инвестиционни имоти</b>
<b>Брутна балансова стойност</b>	
Салдо към 1 януари 2024	62,672
Последващи разходи	66
Отписани	-
Салдо към 31 декември 2024	<u>62,738</u>
Подобрение	<u>3</u>
<b>Салдо към 31 декември 2025</b>	<b><u>62,741</u></b>
<b>Амортизация и обезценка</b>	
Салдо към 1 януари 2024	(21,856)
Амортизация	(1,883)
Обезценка	-
Салдо към 31 декември 2024	<u>(23,739)</u>
Амортизация	<u>(1,886)</u>
Обезценка	<u>-</u>
<b>Салдо към 31 декември 2025</b>	<b><u>(25,625)</u></b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024</b>	<b><u>38,999</u></b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025</b>	<b><u>37,116</u></b>

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 32,146 хил.лв. (2024 г.: 33,408 хил.лв.).

Към 31.12.2025 г., Групата е възложила изготвянето на оценки на инвестиционните имоти от независими лицензирани оценители с цел да определи възстановимите стойности на имотите към тази дата. Справедливите стойности се категоризират в 3-то ниво на йерархията на справедливите стойности, въз основа на използваните техники за оценяване. Използваните методи за определяне справедливите стойности на инвестиционните имоти на Групата са: метод на сравнителните продажби, метод на капитализиране на дохода и метод на амортизираната възстановителна стойност. Оценката по справедлива стойност, съгласно метода на сравнителните продажби, се базира на наблюдавани цени на скорошни пазарни сделки за подобни имоти, коригирани за специфични фактори като площ, местоположение, настоящо използване и други. Съществени ненаблюдавани данни са свързани с корекциите за специфичните за земята и сградите на Групата фактори. Степента и посоката на тези корекции зависят от броя и характеристиките на наблюдаваните пазарни сделки с подобни имоти, които са използвани за целите на оценката. Според метода на капитализиране на дохода, очакваните постъпления от наем се капитализират нетно от оперативните разходи, като се използва дисконтов процент, съответстващ на пазарния доход от скорошни сделки с подобни имоти. Когато актуалният размер на наема се различава съществено от очаквания, последният съответно се коригира.

При преценката за очакваните постъпления от наем се вземат предвид настоящата част от сградите, отдадена под наем, бъдещата част, която няма да бъде заета, условията по настоящи и бъдещи договори за лизинг през оставащия полезен живот на активите. Най-съществените входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани, са оценената стойност на наема, неотдадената под наем част от сградите и дисконтовият процент. Справедливата стойност би се увеличила, ако стойността на наема се увеличи, по-голяма площ бъде отдадена под наем или дисконтовият процент се намали. Оценката е чувствителна към промени и в трите предположения. Въпреки че входящите данни, използвани при изготвяне на оценителския доклад, са субективна преценка, ръководството счита, че крайната оценка не би се повлияла значително от други възможни предположения.

Заклучението на оценителите е, че към отчетната дата справедливата стойност на инвестиционните имоти, намалена с разходите за изваждане от употреба, възлиза на 80,340 хил. лв. (2024 г.: 73,871 хил. лв.), като надвишава балансовата им стойност и в двата сравнителни периода.

Не са признавани условни наеми. Бъдещите минимални наемни постъпления са представени, както следва:

	Минимални постъпления от наем			Общо
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години	
Към 31 декември 2025 г.	7,411	13,242	620	21,273
Към 31 декември 2024 г.	7,221	23,213	-	30,434

## 9. ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

	Сгради	Други ДМА	Общо
<b>Брутна балансова стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2024	280	5,303	5,583
Новопридобити активи, закупени	827	749	1,576
Трансфери	12	(12)	-
Салдо към 31 декември 2024	<b>1,119</b>	<b>6,040</b>	<b>7,159</b>
Новопридобити активи, закупени	35	494	529
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025</b>	<b>1,154</b>	<b>6,534</b>	<b>7,688</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2024	(110)	(3,619)	(3,729)
Амортизация	(34)	(335)	(369)
Отписани активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2024	<b>(144)</b>	<b>(3,954)</b>	<b>(4,098)</b>
Амортизация	(65)	(359)	(424)
Отписани активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2025</b>	<b>(209)</b>	<b>(4,313)</b>	<b>(4,522)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2024</b>	<b>945</b>	<b>2,086</b>	<b>3,061</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2025</b>	<b>945</b>	<b>2,221</b>	<b>3,166</b>

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

Към 31 декември 2025 г. и към 31 декември 2024 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 31 декември 2025 г. е 10 хил. лв. (31.12.2024 г.: 11 хил. лв.) по лизингов договор на Групата.

## 10. НЕТНА ИНВЕСТИЦИЯ ВЪВ ФИНАНСОВ ЛИЗИНГ

Инвестициите във финансови 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 31 декември 2025 г. и 2024 г. е както следва:

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Брутна инвестиция във финансов лизинг	28,125	32,231
Нереализиран финансов доход	<u>(3,037)</u>	<u>(4,482)</u>
<b>Нетни минимални лизингови постъпления</b>	<b>25,088</b>	<b>27,749</b>
Коректив на очаквани кредитни загуби	<u>(2,766)</u>	<u>(2,765)</u>
<b>Нетна инвестиция във финансов лизинг</b>	<b><u>22,322</u></b>	<b><u>24,984</u></b>

Негарантираната остатъчна стойност на активи по действащи договори за финансов лизинг към 31 декември 2025 г. е оценена на 13,677 хил. лв. (31 декември 2024 г.: 13,677 хил. лв.).

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. нереализираният финансов доход е, както следва:

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
С падеж до 1 година	1,002	1,381
С падеж повече от 1 година	<u>2,035</u>	<u>3,101</u>
	<b><u>3,037</u></b>	<b><u>4,482</u></b>

Движението в нетната инвестиция във финансов лизинг към 31 декември 2025 г. и 2024 г. е, както следва:

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Нетна инвестиция във финансов лизинг към 1 януари	27,749	29,471
Главници по стартирали лизингови договори	788	1,378
Падежирали главници по лизингови вноски	<u>(3,449)</u>	<u>(3,100)</u>
<b>Нетна инвестиция във финансов лизинг към 31 декември преди обезценка</b>	<b>25,088</b>	<b>27,749</b>
Обезценка на инвестиция във финансов лизинг	<u>(2,766)</u>	<u>(2,765)</u>
<b>Нетна инвестиция във финансов лизинг към 31 декември след обезценка</b>	<b><u>22,322</u></b>	<b><u>24,984</u></b>

През 2025 г. Дружеството е сключило 7 нови сделки за финансов лизинг.

Остатъчният матуритет на нетната инвестиция във финансов лизинг е:

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
До 1 година	7,815	3,260
Над 1 година	<u>14,507</u>	<u>21,724</u>
	<b><u>22,322</u></b>	<b><u>24,984</u></b>

Към 31.12.2025 г. са начислени допълнителни обезценки към нетната инвестиция на стойност 1 хил. лв. (за 2024 г.: 744 хил. лв.).

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

Движението на обезценката за 2025 г. и 2024 г. по остатъчните главници при проблемни лизингови договори е, както следва:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Салдо към 1 януари	(2,765)	(2,354)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	333
Допълнително начислени обезценки	(1)	(744)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b><u>(2,766)</u></b>	<b><u>(2,765)</u></b>

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

в хил. лв.

	<b>Минимален лизингов доход</b>					
	до 1 година	1-2 години	2-3 години	3-4 години	4-5 години	над 5 години
<b>31 декември 2025</b>						
Лизингови постъпления	8,817	9,006	1,827	1,645	1,625	5,205
Нереализирани лихвени доходи	(1,002)	(592)	(426)	(357)	(289)	(371)
	<b><u>7,815</u></b>	<b><u>8,414</u></b>	<b><u>1,401</u></b>	<b><u>1,288</u></b>	<b><u>1,336</u></b>	<b><u>4,834</u></b>
<b>31 декември 2024</b>						
Лизингови постъпления	4,642	8,623	8,793	1,676	1,640	6,857
Нереализирани лихвени доходи	(1,382)	(1,015)	(596)	(436)	(369)	(684)
	<b><u>3,260</u></b>	<b><u>7,608</u></b>	<b><u>8,197</u></b>	<b><u>1,240</u></b>	<b><u>1,271</u></b>	<b><u>6,173</u></b>

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 2025 г. са 1,339 хил. лв. (2024 г.: 1,478 хил. лв.).

## 11. ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЧНИ ПАСИВИ/ (АКТИВИ)

	<b>Към 1.1.2025</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>Към 31.12.2025</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	(6)	(1)	(7)
<b>Текущи пасиви</b>			
Финансови пасиви	63	71	134
	<b><u>57</u></b>	<b><u>70</u></b>	<b><u>127</u></b>
Отсрочени данъчни активи	(6)		(7)
Отсрочени данъчни пасиви	63		134
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b><u>57</u></b>		<b><u>127</u></b>
	<b>Към 1.1.2024</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
<b>Текущи активи</b>			
Финансови активи	-	6	(6)
<b>Текущи пасиви</b>			
Финансови пасиви	63	-	63
	<b><u>63</u></b>	<b><u>6</u></b>	<b><u>57</u></b>
Отсрочени данъчни активи	-		(6)
Отсрочени данъчни пасиви	63		63
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b><u>63</u></b>		<b><u>57</u></b>

## 12. ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

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

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Предоставени заеми, дългосрочна част	5,703	2,993
Предоставени заеми, краткосрочна част	28,099	27,567
<b>Брутна балансова стойност</b>	<b>33,802</b>	<b>30,560</b>
Обезценка на предоставени заеми	(8,124)	(4,171)
<b>Балансова стойност</b>	<b>25,678</b>	<b>26,389</b>

Към 31.12.2025 г. Групата отчита дългосрочни вземания по предоставени заеми с балансова стойност в размер на 1,730 хил.лв. (31.12.2024 г.: 427 хил.лв.). 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 които е изложена Групата вижте пояснение 36.

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

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>(4,171)</b>	<b>(3,017)</b>
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	348	409
Разход за обезценка на предоставени заеми	(4,301)	(1,569)
Отписана обезценка	-	6
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(8,124)</b>	<b>(4,171)</b>

## 13. КРАТКОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

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

	<b>Към 31.12.2025</b>	<b>Към 31.12.2024</b>
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Акции и дялове	481	688
	<b>481</b>	<b>688</b>

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на различни методи и в съответствие с нивото си на справедлива стойност. Към 31.12.2025 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 429 хил. лв. са заложили по репо сделки 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 31 декември 2025 г. Групата притежава стоки на стойност 1,506 хил. лв. (2024 г.: 1,506 хил. лв.), 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.

През 2025 г. са реализирани сделки по продажба на лизингови стоки с отчетна стойност в размер на 788 хил. лв. (2024 г.: 893 хил. лв.).

През 2025 г. и през 2024 г., на база пазарни оценки, Групата е преценила, че не са налице индикации за обезценка на наличните стоки, тъй като балансовата им стойност не превишава тяхната нетна реализируема стойност.

## 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. търговските и други вземания са както следва:

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
Вземания от клиенти	487	781
Вземания от клиенти по лизингови договори	421	851
Вземания по прекратени лизингови договори	-	7,465
Съдебни и присъдени вземания	1	176
Предплатени разходи	35	37
Предоставени аванси	-	63
Вземания от подотчетни лица	2	2
Вземания по депозити	33	2
Данъци за възстановяване	-	30
Други активи	250	147
	<u>1,229</u>	<u>9,554</u>
Обезценка на вземания	<u>(152)</u>	<u>(7,831)</u>
	<u>1,077</u>	<u>1,723</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.

В резултат на извършена от ръководството оценка за събираемостта на останалите търговски вземания, Групата е отписала коректив за очаквана кредитна загуба на прекратен в миналото договор за финансов лизинг в размер на 7,677 хил. лв. през текущия отчетен период.

Движението на обезценката на търговски вземания за 2025 г. и 2024 г. е както следва:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>(7,831)</b>	<b>(7,826)</b>
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	2	4
Отписана обезценка	7,677	-
Разход за обезценка на търговски вземания	-	(9)
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(152)</b>	<b>(7,831)</b>

## 16. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

Към 31 декември 2025 г. и 2024 г. паричните средства са както следва:

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
Разплащателни сметки	2,422	1,813
Парични средства в брой	-	3
	<u>2,422</u>	<u>1,816</u>

Групата няма блокирани парични средства към края на 2025 г. и 2024 г.

Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 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 31.12.2025	Към 31.12.2024	Към 31.12.2025	Към 31.12.2024
Задължения по банкови заеми	6,381	8,235	38,485	42,721
Задължения по облигационни заеми	83	99	25,000	25,000
Задължения по получени търговски заеми	52	-	-	-
	<b>6,516</b>	<b>8,334</b>	<b>63,485</b>	<b>67,721</b>

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 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 31.12.2025	Към 31.12.2024
До 1 година	1,274	1,244
Между 1 и 5 години	5,401	5,263
Над 5 години	3,121	4,525
	<b>9,796</b>	<b>11,032</b>

Дъщерното дружество е страна по договор за банков кредит на оборотни средства - овърдрафт на стойност 2,094 хил. лв. при пазарни лихвени равнища към датата на договора. Крайният срок за погасяване е през 2027 г. Към 31.12.2025 г. размерът на задължението по този кредитен ангажимент възлиза на 2,097 хил. лв., от които 3 хил.лв. са лихви (31.12.2024 г.: 1,770 хил. лв., от които 3 хил. лв. лихви).

Дъщерното дружество „Лендмарк България Ритейл Парк“ ЕООД е страна по банков кредит, получен от Централна Кооперативна Банка АД, в общ размер на 31,500 хил. лв., 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 31.12.2025	Към 31.12.2024
До 1 година	1 789	1,893
Между 1 и 5 години	8 447	8,063
Над 5 години	9 794	11,955
	<b>20 030</b>	<b>21,911</b>

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.

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

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
До 1 година	3,315	3,328
Между 1 и 5 години	<u>9,628</u>	<u>12,915</u>
	<u><u>12,943</u></u>	<u><u>16,243</u></u>

## 17.2. Облигационен заем

**Облигационният заем, отпуснат на дружеството-майка през 2023 г. има следните характеристики:**

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

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

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

- **Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъкната 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 25 000 000 (двадесет и пет милиона) лева, включително в случаите на удължаване срока/падажа 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 ипотeka 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 съответствието с изискванията по-горе.

Към 31.12.2025 г. Дружеството-майка е спазило два от трите финансови показатели, описани по-горе.

### 17.3. Търговски заеми

През 2025 г. Групата е получила заем от трето лице в размер на 150 хил.лв. Към отчетната дата, задължението по този заем е на стойност 52 хил.лв., от които 2 хил.лв. са натрупани лихви. Заемът е краткосрочен и необезпечен, получен при пазарни лихвени равнища.

## 18. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

	<u>Към</u> <u>31.12.2025</u>	<u>Към</u> <u>31.12.2024</u>
Задължения по договори за цесия	-	22
Гаранционни депозити от наематели/към доставчици	243	265
Задължения по репо сделки	297	282
Задължения за данъци	274	262
Задължения към персонала и осигурителни предприятия	119	103
Задължения към доставчици	323	168
Други финансови задължения	<u>521</u>	<u>-</u>
	<u><u>1,777</u></u>	<u><u>1,102</u></u>

От отчетените задължения към 31 декември 2025 г. сума в размер на 1,137 хил. лв. е с текущ характер и подлежи на погасяване в срок от 1 до 6 месеца, а остатъкът от 641 хил. лв. е със срок на погасяване до 12 месеца (вж. пояснение 36).

Търговските задължения не са просрочени към края на отчетния период, безлихвени са (с изключение на задължението по репо сделка), в български лева и са възникнали в хода на дейността на 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 31 декември 2025 г. Групата има открита валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN с падеж 23 май 2026 г. Сделката включва финансиращ компонент, представен в „Други финансови задължения“ в размер на 521 хил.лв., и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към 31 декември 2025 г. справедливата стойност на деривативния компонент е несъществена за целите на консолидирания финансов отчет. Балансовата стойност на финансиращия компонент (амортизирана стойност) е приблизително равна на получената сума поради краткия срок до падежа и несъщественния ефект от преоценката по финансирането за периода. Деривативният компонент е оценен по справедлива стойност, като нетният ефект от преоценката към 31.12.2025 г. е несъществен.

## 19. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на Дружеството - майка се състои от 1 100 000 броя обикновени поименни, налични акции с номинална стойност 1 лв. за всяка. Акции 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 2025 г. и през 2024 г. Акционерите на Дружеството - майка не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

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

### 19.1. Доход на акция

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

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

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Печалба подлежаща на разпределение (в лв.)	585,000	1,372,000
Средно претеглен брой акции	1,100,000	1,100,000
Основен доход на акция ( в лв. за акция)	<b>0,53</b>	<b>1,25</b>

### 20. ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Приходи от лихви по финансов лизинг	1,339	1,478
Приходи от лихви по парични заеми и цесии	2,796	2,507
	<b>4,135</b>	<b>3,985</b>

## 21. РАЗХОДИ ЗА ЛИХВИ

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

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Разходи за лихви по банков заем	(1,770)	(2,057)
Разходи за лихви по емитирана облигационна емисия	(846)	(1,192)
Разходи за лихви по репо сделки	(13)	(12)
Разходи за лихви по получени заеми	(2)	-
Други разходи за лихви	(1)	-
	<b>(2,632)</b>	<b>(3,261)</b>

## 22. ПЕЧАЛБА / (ЗАГУБА) ОТ ОПЕРАЦИИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	141	230
Загуба от преоценка на акции и дялове	-	(134)
Общ резултат от операции с финансови инструменти	<b>141</b>	<b>96</b>

## 23. ПЕЧАЛБИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ОБЕЗЦЕНКА, НЕТНО

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

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Загуба от обезценка на лизингови вземания	(1)	(744)
Загуба от обезценка на вземания от парични заеми и цесии	(4,529)	(3,967)
Загуба от обезценка на търговски и други вземания	-	(9)
Печалба от възстановена обезценка на вземания по лизингови договори	-	333
Печалба от възстановена обезценка на вземания от парични заеми и цесии	516	1,882
Печалба от възстановена обезценка на търговски и други вземания	2	4
	<b>(4,012)</b>	<b>(2,501)</b>

## 24. ДРУГИ ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ / (РАЗХОДИ)

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Разходи за банкови такси и комисионни и други	(21)	(23)
Разходи за курсови разлики	(4)	(4)
	<b>(25)</b>	<b>(27)</b>

## 25. ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Разходи за заплати и осигуровки	(1,328)	(846)
Амортизация и обезценка на нефинансови активи	(2,310)	(2,252)
Разходи за материали	(12)	(17)
Наеми	(33)	(51)
Разходи за реклама	(63)	-
Застраховки	(62)	(126)
Юридически, счетоводни и др. консултантски услуги	(258)	(244)
Разходи за обслужване на иззети активи	(23)	(26)
Разходи за ремонт	(54)	-
Комуникационни разходи	(16)	(22)
Охрана и обслужване	(399)	(487)
Такси и комисионни по сделки	(57)	(29)
Социални разходи	(40)	(16)
Други разходи	(84)	(78)
	<b>(4,739)</b>	<b>(4,194)</b>

## 26. ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ И КОМИСИОННИ

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Мениджърска такса по лизингови договори	8	9
Приходи от наеми	7,681	7,450
Приходи от други услуги	612	327
	<b>8,301</b>	<b>7,786</b>

## 27. ДРУГИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Разходи за местни данъци и такси	(319)	(273)
Разходи за неприсъщи дейности	(12)	(37)
Нетен резултат от продажба на активи	3	22
Други приходи	53	138
	<b>(275)</b>	<b>(150)</b>

## 28. РАЗХОДИ ЗА ДАНЪЦИ

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2023 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2025	2024
Печалба преди данъчно облагане	894	1,734
Данъчна ставка	10%	10%
<b>Очакван разход за данъци</b>	<b>(89)</b>	<b>(173)</b>
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(319)	(208)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	169	737
<b>Текущ разход от данъци върху дохода</b>	<b>(239)</b>	<b>356</b>
Отсрочени данъчни разходи		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	(70)	6
<b>Разходи за данъци върху дохода</b>	<b>(309)</b>	<b>362</b>

## 29. РАВНЕНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ

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

	31.12.2024	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2025
Банкови заеми	50,956	(6,073)	(17)	44,866
Облигационен заем	25,099	(859)	843	25,083
Други финансови задължения	-	521	-	521
Задължения по получени заеми	-	50	2	52
<b>Общо</b>	<b>76,055</b>	<b>(6,361)</b>	<b>828</b>	<b>70,522</b>

	31.12.2023	Парични изменения	Други изменения*	31.12.2024
Банкови заеми	57,365	(6 404)	(5)	50,956
Облигационен заем	25,130	(130)	99	25,099
Финансов лизинг	13	(13)	-	-
<b>Общо</b>	<b>82,508</b>	<b>(6 547)</b>	<b>94</b>	<b>76,055</b>

\* Другите изменения включват начисления на лихви.

## 30. 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.

### 30.1. Сделки със собственици

	2025	2024
Получени лихви по предоставени заеми	54	75
Предоставени заеми	(2,626)	(10,168)
Приходи от лихви	1,773	1,652
Постъпления от върнати заеми	2,166	-
Предоставена услуга на собственици	30	30

### 30.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2025	2024
Върнати заеми	-	34
Начислени лихви	-	(1)

### 30.3. 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:

	2025	2024
<b>Краткосрочни възнаграждения:</b>		
Заплати, включително бонуси	(529)	(297)

### 31. РАЗЧЕТИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА В КРАЯ НА ГОДИНАТА

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
<b>Брутна балансова стойност на нетекущи вземания от:</b>		
- собственици	42,176	-
Обезценка на нетекущи вземания от свързани лица	(3,279)	-
<b>Общо балансова стойност на нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>38,897</b>	<b>-</b>
<b>Брутна балансова стойност на текущи вземания от:</b>		
- собственици	8,422	49,864
Обезценка на вземания от свързани лица	(1,011)	(4,230)
	<b>7,411</b>	<b>-</b>
<b>Общо балансова стойност на вземания от свързани лица</b>	<b>46,308</b>	<b>45,634</b>

Към 31.12.2025 г. вземанията на Групата от собственика са в общ размер на 46,308 хил.лв., като 46,305 хил.лв. са възникнали по договор за новация и договори за заеми, 3 хил.лв. са други търговски вземания по предоставени услуги. Вземанията са необезпечени като вземания от собственика в размер на 38,897 хил.лв. са с краен срок на погасяване до 2028 г, а останалите вземания на стойност 7,411 хил.лв. 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 2025 г. и 2024 г. е както следва:

	2025		2024
	Текущи	Нетекущи	Текущи
<b>Салдо към 1 януари</b>	<b>(922)</b>	<b>(3,308)</b>	<b>(5,410)</b>
Реинтегрирана обезценка през печалбата и загубата	39	129	1,473
Разход за обезценка на предоставени заеми	(128)	(100)	(2,398)
Отписана обезценка	-	-	2,105
<b>Салдо към 31 декември</b>	<b>(1,011)</b>	<b>(3,279)</b>	<b>(4,230)</b>

### 32. БЕЗНАЛИЧНИ СДЕЛКИ

През отчетния период на 2025 г. Групата е погасила задължения чрез споразумение за прихващане с трета страна, по договор за финансов лизинг, срещу свои вземания от нея в размер на 114 хил.лв.

### 33. УСЛОВНИ АКТИВИ И УСЛОВНИ ПАСИВИ

#### Правни иски

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.

#### 34. 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.

31 декември 2025 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Акции и дялове	-	481	-	481
	-	<b>481</b>	-	<b>481</b>
31 декември 2024 г.	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Акции и дялове	207	-	481	688
	<b>207</b>		<b>481</b>	<b>688</b>

#### Определяне на справедливата стойност

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

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

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

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

Към 31.12.2025 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 429 хил. лв., класифицирани в ниво 2, са заложен по репо сделка с търговска банка.

### 35. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

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

	Пояснение	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
<b>Финансови активи</b>			
<b>Нетекущи финансови активи</b>			
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>			
Предоставени заеми	12	1,730	427
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	14,507	21,724
Вземания от свързани лица	31	38,897	-
		<b>55,134</b>	<b>22,151</b>
<b>Текущи финансови активи</b>			
<b>Финансови активи по справедлива стойност:</b>			
Краткосрочни финансови активи	13	481	688
		<b>481</b>	<b>688</b>
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	7,815	3,260
Предоставени заеми	12	23,948	25,962
Вземания от свързани лица	31	7,411	45,634
Търговски и други вземания	15	1,077	1,723
Парични средства	16	2,422	1,816
		<b>42,673</b>	<b>78,395</b>
<b>Финансови пасиви</b>			
<b>Нетекущи финансови пасиви</b>			
<b>Финансови пасиви по амортизирана стойност:</b>			
Облигационни заеми	17	25,000	25,000
Банкови заеми	17	38,485	42,721
		<b>63,485</b>	<b>67,721</b>
<b>Текущи финансови пасиви</b>			
<b>Финансови пасиви по амортизирана стойност:</b>			
Банкови заеми	17	6,381	8,235
Облигационни заеми	17	83	99
Задължения по получени заеми	17	52	-
Търговски и други задължения	18	1,777	1,102
		<b>8,293</b>	<b>9,436</b>

Вижте пояснение 4.18 за информацията 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 36.

### **36. 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 35.

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.

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. Дружеството-майка има открита валутна сделка EUR/BGN с падеж 30 януари 2026 г., използвана с цел ограничаване на валутния риск, като ефектът от последващото ѝ оценяване е несъществен.

#### ***Лихвен риск***

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

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент.

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

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

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

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
<b>31 декември 2025</b>				
Инструменти с променлива лихва	(761)	761	(685)	685
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(761)</b>	<b>761</b>	<b>(685)</b>	<b>685</b>
<b>31 декември 2024</b>				
Инструменти с променлива лихва	(858)	858	(772)	772
<b>Чувствителност на паричните потоци (нетно)</b>	<b>(858)</b>	<b>858</b>	<b>(772)</b>	<b>772</b>

### 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, ипотеките, 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	31.12.2025	31.12.2024
<b>Нетекущи финансови активи</b>			
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>			
Предоставени заеми	12	1,730	427
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	14,507	21,724
Вземания от свързани лица	31	38,897	-
		<b>55,134</b>	<b>22,151</b>
<b>Финансови активи по амортизирана стойност:</b>			
Нетна инвестиция във финансов лизинг	10	7,815	3,260
Предоставени заеми	12	23,948	25,962
Вземания от свързани лица	31	7,411	45,634
Търговски и други вземания	15	1,077	1,723
Парични средства	16	2,422	1,816
		<b>42,673</b>	<b>78,395</b>
<b>Общо финансови активи по амортизирана стойност</b>		<b>97,807</b>	<b>100,546</b>

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

Разпределението по фази на вземанията от лизинги и парични заеми към 31.12.2025 г. и към 31.12.2024 г. е както следва:

Рейтинг 31.12.2025 лизинг	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2025
A минимален риск	6,171	-	-	6,171
B нисък риск	456	-	-	456
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	18,882	-	18,882
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	-	-
<b>Експозиция лизинг преди обезценка</b>	<b>6,627</b>	<b>18,882</b>	-	<b>25,509</b>
<b>Обезценка лизинг</b>	-	<b>(2,766)</b>	-	<b>(2,766)</b>
<b>Експозиция лизинг след обезценка</b>	<b>6,627</b>	<b>16,116</b>	-	<b>22,743</b>

Рейтинг 31.12.2024 лизинг	Фаза I	Фаза II	Фаза III	31.12.2024
A минимален риск	6,963	206	-	7,169
B нисък риск	304	-	-	304
C нисък до повишен риск	-	-	-	-
D повишен риск	-	21,127	-	21,127
E висок риск	-	-	-	-
R загуба	-	-	7,639	7,639
<b>Експозиция лизинг преди обезценка</b>	<b>7,267</b>	<b>21,333</b>	<b>7,639</b>	<b>36,239</b>
<b>Обезценка лизинг</b>	-	<b>(2,765)</b>	<b>(7,639)</b>	<b>(10,404)</b>
<b>Експозиция лизинг след обезценка</b>	<b>7,267</b>	<b>18,568</b>	-	<b>25,835</b>

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

<b>Рейтинг 31.12.2025 парични заеми</b>	<b>Фаза I</b>	<b>Фаза II</b>	<b>Фаза III</b>	<b>31.12.2025</b>
A минимален риск	5,086	4,353	-	9,439
B нисък риск	283	2,447	-	2,730
C нисък до повишен риск	25	9,495	-	9,520
D повишен риск	48,420	7,578	-	55,998
E висок риск	-	6,645	-	6,645
R загуба	-	-	65	65
<b>Експозиция парични заеми преди обезценка</b>	<b>53,814</b>	<b>30,518</b>	<b>65</b>	<b>84,397</b>
<b>Обезценка парични заеми</b>	<b>(4,654)</b>	<b>(7,695)</b>	<b>(65)</b>	<b>(12,414)</b>
<b>Експозиция парични заеми след обезценка</b>	<b>49,160</b>	<b>22,823</b>	<b>-</b>	<b>71,983</b>

<b>Рейтинг 31.12.2024 парични заеми</b>	<b>Фаза I</b>	<b>Фаза II</b>	<b>Фаза III</b>	<b>31.12.2024</b>
A минимален риск	10,061	2,671	-	12,732
B нисък риск	1,572	1,173	-	2,745
C нисък до повишен риск	6,990	1,789	-	8,779
D повишен риск	50,365	2,996	-	53,361
E висок риск	2,742	-	-	2,742
R загуба	-	-	65	65
<b>Експозиция парични заеми преди обезценка</b>	<b>71,730</b>	<b>8,629</b>	<b>65</b>	<b>80,424</b>
<b>Обезценка парични заеми</b>	<b>(7,492)</b>	<b>(844)</b>	<b>(65)</b>	<b>(8,401)</b>
<b>Експозиция парични заеми след обезценка</b>	<b>64,238</b>	<b>7,785</b>	<b>-</b>	<b>72,023</b>

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 заемотател 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 2025 г. не е начислена обезценка на търговските нефинансови вземания (2024 г.: 9 хил. лв.).

#### *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 31.12.2025 г. ръководството на Групата е преценило, че липсват индикации за обезценка на паричните наличности (2024 г.: 0 хил. лв.)

#### Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

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

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

Брутна експозиция на лизинговите вземания и предоставените заеми (Пояснения 10, 12):

	<b>Към</b> <b>31.12.2025</b>	<b>Към</b> <b>31.12.2024</b>
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници, преди обезценка)	25,088	27,749
Предоставени заеми (остатъчни главници преди обезценка)	84,397	80,424
Дължими вноски от клиенти (преди обезценка)	421	8,860
Общо	<b>109,906</b>	<b>117,033</b>

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

	<b>Към</b> <b>31.12.2025</b>	<b>Към</b> <b>31.12.2024</b>
Нетни минимални лизингови плащания (остатъчни главници)	6,497	7,294
	<b>6,497</b>	<b>7,294</b>

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

	<b>Към</b> <b>31.12.2025</b>	<b>Към</b> <b>31.12.2024</b>
Просрочени до 30 дни	807	675
Просрочени от 31 до 60 дни	170	368
Просрочени от 61 до 90 дни	31	21
Просрочени над 90 дни	1,214	536
	<b>2,222</b>	<b>678</b>

#### 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.

ФИНАНСОВИ АКТИВИ АД  
 БЕЛЕЖКИ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
 ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2025  
 Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

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

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

31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
Банкови заеми	3,589	3,546	27,208	12,946
Облигационни заеми	473	396	22,827	5,118
Задължения по получени заеми	2	50	-	-
Текущи търговски и други задължения	1,137	641	-	-
<b>Общо</b>	<b>5,201</b>	<b>4,633</b>	<b>50,035</b>	<b>18,064</b>

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

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

### 37. 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 задължениост, 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.

	Годината, приключваща на 31.12.2025	Годината, приключваща на 31.12.2024
Общо пасиви	71,912	77,220
Намалени с парични средства	(2,422)	(1,816)
Нетен дълг	<b>69,490</b>	<b>75,404</b>
Собствен капитал	75,981	75,396
<b>Общо нетен дълг и собствен капитал</b>	<b>145,471</b>	<b>150,800</b>
<b>Съотношение обща капитализация към нетен дълг</b>	<b>1:2.09</b>	<b>1:2.00</b>

### **38. СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

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

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

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

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

В допълнение, след датата на баланса се наблюдава развитие на международната геополитическа обстановка, свързана с военния конфликт в Иран. Посоченото събитие е оценено от Ръководството като некоригиращо събитие по смисъла на МСС 10 „Събития след края на отчетния период“, тъй като не предоставя допълнителни доказателства за условия, съществували към датата на баланса. Информацията относно оценката на потенциалното въздействие върху дейността на Групата е представена в бележка „Прилагане на принципа за действащо предприятие“. Към датата на одобрение на консолидирания финансов отчет не може да бъде надеждно оценен потенциалният ефект върху финансовото състояние на Групата, като задълбочаването на военния конфликт в Иран може да окаже влияние върху неговата дейност и резултати.

### **39. ОДОБРЕНИЕ НА КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

Годишният консолидиран финансов отчет към 31 декември 2025 г. е одобрен с решение на Съвета на директорите.

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т. 3**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписаният,

**Васил Джерахов** – в качеството ми изпълнителен директор  
на „Финансови активи“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМ, че:**


Доколкото ми е известно:

1. Комплектът годишни консолидирани финансови отчети за 2025 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. Годишният консолидиран доклад за дейността на „Финансови активи“ АД за 2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. 100н, ал. 4, т.3 от ЗППЦК за важните събития, настъпили през годината

**Декларатор:**

VASSIL  
PETROV  
DJERANOV



Digitally signed by  
VASSIL PETROV  
DJERANOV  
Date: 2026.04.27  
17:19:13 +03'00'

---

**Васил Джерахов**

**ДЕКЛАРАЦИЯ**  
**по чл. 100н, ал. 4, т.3**  
**от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

Долуподписите,  
**Боряна Маринова николова и Васил Петров Джерахов** – в качеството ни представляващи на съставителя „Прайм Лизинг“ ЕООД на годишния финансов отчет за 2025 г. на „Финансови активи“ АД,

**ДЕКЛАРИРАМЕ, че:**

Доколкото ни е известно:

1. Комплектът годишни консолидирани финансови отчети за 2025 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. Годишният консолидирани доклад за дейността на „Финансови активи“ АД за 2025 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл. **100н, ал. 4, т.3** от ЗППЦК за важните събития, настъпили през годината.

**Декларатори:**

**BORYANA  
MARINOVA  
NIKOLOVA**

Digitally signed by  
BORYANA MARINOVA  
NIKOLOVA  
Date: 2026.04.27 17:25:36  
+03'00'

**Боряна Николова**

**VASSIL PETROV  
DJERANOV**

Digitally signed by VASSIL  
PETROV DJERANOV  
Date: 2026.04.27 17:23:39  
+03'00'

**Васил Джерахов**