

Междинен индивидуален финансов отчет
Междинен индивидуален доклад за
дейността

Финансови активи АД

30 юни 2026 г.

Съдържание

	Страница
1.Междинен индивидуален отчет за финансовото състояние	1
2.Междинен индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	3
3.Междинен индивидуален отчет за промените в собствения капитал	4
4.Междинен индивидуален отчет за паричните потоци	5
5.Пояснителни бележки към финансовия отчет	6
6.Междинен индивидуален доклад за дейността	
7.Допълнителна информация към 30 юни 2026г. по чл. 12, ал. 4, от Наредба № 2	
8.Вътрешна информация с натрупване за периода 01 януари 2026 г. до 30 юни 2026 г.:	
9.ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12, АЛ.1, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г	
10.Декларация на отговорните лица	

Индивидуален отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Нетекущи активи			
Инвестиции в дъщерни предприятия	5	-	-
Дългосрочни вземания от свързани лица	6	19,117	19,887
Дългосрочни финансови активи	7	211	-
Дългосрочни вземания от несвързани лица	6	120	120
Нетекущи активи		19,448	20,007
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	8, 19	3,641	3,002
Вземания от несвързани лица	8	11,663	11,131
Краткосрочни финансови активи	7	246	246
Търговски и други вземания	8	10	11
Пари и парични еквиваленти	9	15	171
Текущи активи		15,575	14,561
Общо активи		35,023	34,568

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

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Павлинка Иванова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Индивидуален отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	31 декември 2025 ‘000 евро
Собствен капитал			
Акционерен капитал	10	561	562
Други резерви	10	56	56
Неразпределена печалба		11,047	10,339
Общо собствен капитал		11,664	10,957
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни банкови заеми	11	4,083	4,923
Дългосрочни облигационни заеми	11	12,782	12,782
Нетекущи пасиви		16,865	17,705
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови заеми	11	1,680	1,695
Краткосрочни облигационни заеми	11	48	42
Задължения към свързани лица	11, 19	4,344	3,717
Търговски и други задължения	12	422	452
Текущи пасиви		6,494	5,906
Общо пасиви		23,359	23,611
Общо собствен капитал и пасиви		35,023	34,568

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

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/ Павлинка Иванова /

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода 01 януари 2026 – 30 юни 2026

	Пояснение	30 юни 2026 ‘000 евро	30 юни 2025 ‘000 евро
Финансови приходи	14	714	836
Финансови разходи	14	(379)	(468)
Други финансови позиции	15	-	36
Загуба от обезценка, нетно	8, 23	(342)	(371)
Разходи за външни услуги	13	(36)	(49)
Други приходи и разходи		510	-
Приходи от дивидент	18.1	240	600
Печалба преди данъци		707	584
Разходи за данъци върху дохода	16	-	-
Печалба за периода		707	584
Общо всеобхватен доход за периода		707	584
Доход на акция (в лв.)	18	0,64 евро	0,53 евро
при брой акции		1 100 000	1 100 000

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

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/ Павлинка Иванова /

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Индивидуален отчет за промените в собствения капитал към 30 юни 2026

Всички суми са представени в '000 евро

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2026 г.	562	56	10,339	10,957
Печалба за периода	-	-	707	707
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	707	707
Ефект от превалутиране	(1)		1	-
Салдо към 30 юни 2026 г.	561	56	11,047	11,664

Всички суми са представени в '000 евро

	Акционерен капитал	Други резерви	Неразпределе на печалба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2025 г.	562	56	9,670	10,288
Печалба за годината	-	-	669	669
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	669	669
Салдо към 31 декември 2025 г.	562	56	10,339	10,957

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

Съставил: Прайм Лизинг ЕООД

/ Павлинка Иванова /

Представявано от:

/Боряна Николова/

Изпълнителен директор:

/Васил Джерахов/

Представявано от:

/Васил Джерахов/

Индивидуален отчет за паричните потоци за периода 01 януари 2026 – 30 юни 2026

	Пояснение	30 юни 2026	30 юни 2025
Оперативна дейност			
Плащания към доставчици		(52)	(77)
Предоставени заеми		(10)	(1,359)
Постъпления от лихви		422	659
Постъпления от предоставени заеми		603	1,261
Платени/възстановени данъци върху печалбата		-	-
Други постъпления / (плащания), нето		(1)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		962	484
Инвестиционна дейност			
(Покупка)/Продажба на дялове		(211)	-
Постъпления от дивиденди		240	431
Нетен паричен поток от финансова дейност		29	431
Финансова дейност			
Получени заеми		127	354
Платени заеми		(890)	(944)
Платени лихви по заеми		(384)	(256)
Емисия на облигационен заем		-	(238)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1,147)	(1,084)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		(156)	(169)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	9	171	174
Пари и парични еквиваленти в края на периода	9	15	5

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

Съставител: Прайм Лизинг ЕООД

Изпълнителен директор:

/Павлинка Иванова/

/Васил Джерахов/

Представявано от:

Представявано от:

/Боряна Николова/

/Васил Джерахов/

Приложение към индивидуалния финансов отчет

1. Обща информация и предмет на дейност

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

Дружеството осъществява дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 10 юни 2018 г.

В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива, съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ.

Основен предмет на дейност са

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

От средата на 2023г. акциите на Дружеството са регистрирани и допуснати за търговия на финансови инструменти на сегмент „Пазар за растеж“, организиран от 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).

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

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

Съвет на директорите

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

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

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

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Васил Джерахов.

Към 30 юни 2026 г. в Дружеството няма наети служители на трудов договор.

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

2.1. Изявление за съответствие с МСФО, приети от ЕС

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

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

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

2.2. Геополитически рискове и несигурност

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

а) Прилагане на принципа за действащо предприятие

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

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

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

3. Промени в приложимата счетоводната политика

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

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

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

Годишните подобрения обхващат широка област от теми в следните стандарти:

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

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

- **МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания**

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

- **МСФО 9 Финансови инструменти**

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

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети**

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

- **МСС 7 Отчет за паричните потоци**

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

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

Измененията са:

- **Отписване на финансов пасив, уреден чрез електронен трансфер.** Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 позволяват на предприятието да счита, че финансов пасив (или част от него), който ще бъде уреден с парични средства чрез система за електронни плащания, е погасен преди датата на уреждане, ако са изпълнени определени критерии.

Предприятието, което избере да приложи опцията за отписване, ще трябва да я приложи към всички разплащания, извършени чрез една и съща електронна платежна система.

- **Класификация на финансови активи**

- *Договорни условия, които са в съответствие с основно споразумение за предоставяне на заем.* Измененията в насоките за прилагане на МСФО 9 дават насоки за това как предприятието може да прецени дали договорните парични потоци на финансов актив съответстват на основно споразумение за предоставяне на заем. За да илюстрират промените в насоките за прилагане, измененията добавят примери за финансови активи, които имат или нямат договорни парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихва върху неизплатената главница.
- *Активи с нерегресни характеристики.* Измененията подобряват описанието на термина "нерегресен". Съгласно измененията, финансов актив има характеристики на нерегресен актив, ако крайното право на предприятието да получи парични потоци е договорно ограничено до паричните потоци, генерирани от определени активи.
- *Договорно свързани инструменти.* Измененията разясняват характеристиките на договорно свързаните инструменти, които ги отличават от други сделки. Измененията също така отбелязват, че не всички сделки с множество дългови инструменти отговарят на критериите за сделки с множество договорно свързани инструменти и дават пример. В допълнение, измененията изясняват, че позоваването на инструментите в основната група може да включва финансови инструменти, които не са в обхвата на изискванията за класификация.

- **Оповестявания**

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

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2026 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Информация за тези стандарти и изменения е представена по-долу.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет са представени по-долу.

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

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

С оглед на обстоятелството, че курсът на българския лев е бил фиксиран към еврото още преди официалното му въвеждане, както и предвид изискванията на приложимото законодателство, дружеството не представя три сравнителни периода, като преходът към еврото не оказва влияние върху реалната икономическа стойност на активите, пасивите, приходите и разходите.

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

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

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

В индивидуалния отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в индивидуалния отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия

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

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

4.4. Приходи от договори с клиенти

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

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

4.4.1. Приходи от лихви и дивиденди

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

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

4.5. Оперативни разходи

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

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

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

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

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

4.7. Финансови инструменти

4.7.1. Признаване и отписване

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

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

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

4.7.2. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

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

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

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

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

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

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

4.7.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

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

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

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

- **Търговски вземания**

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

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

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

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

Обезценка на финансовите активи

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

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

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

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

- финансови активи, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови активи, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)

- финансови активи, за които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата (Фаза 3).

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

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

Търговски и други вземания

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

Значително увеличение на кредитния риск

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

4.7.4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми и търговски задължения.

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

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

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

4.7.5. Деривативни финансови инструменти

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

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

Към отчетната дата справедливата стойност на деривативните финансови инструменти е несъществена, поради което Дружеството не е признало отделен деривативен актив или пасив и не е отчело съответен ефект в отчета за печалбата или загубата (вж. Пояснение 12).

4.8. Данъци върху дохода

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

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

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

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

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

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

4.9. Пари и парични еквиваленти

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

4.10. Собствен капитал, резерви и разпределение на дивиденди

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

Другите резерви включват законови резерви.

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

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

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е

обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

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

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

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

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

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

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика на Дружеството се ограничават до основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки, описани в пояснение 4.13.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

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

4.13.1. Измерване на очакваните кредитни загуби

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

4.13.2. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти (при липса на котирани цени на активен пазар). При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на

предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. Пояснение 0).

5. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	2026 участие		2025 участие	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Прайм Лизинг ЕООД	-*	100	-*	100
	-	100	-	100

* Стойността на инвестицията е под 1 хил. евро

Инвестициите са отчетени по себестойността метод. През полугодieto на 2026 г. Дружеството е получило дивидент от дъщерното дружество в размер на 240 хил.евро (2025 г.: 1,200 евро). Инвестицията в дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД е заложена като обезпечение по банковите заеми на Дружеството (пояснение 11).

6. Дългосрочни финансови активи

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Предоставени заеми на:		
- собственици	19,117	19,887
- дъщерно предприятие	-	-
	19,117	19,887
Други дългосрочни вземания от несвързани лица:		
- записана облигация, след обезценка	120	120
	120	120

Вземанията по предоставени заеми на свързани лица са подробно оповестени в пояснителна бележка 19.

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

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

Облигационната емисия е обезпечена със застраховка.

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

- финансовият актив се държи в рамките на стопански модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци

- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главницата и лихвата върху непогасената част от главницата.
- вземанията, са представени в настоящата бележка по нетна балансова стойност. Признатата обезценка към 30.06.2026 г. в размер на 10 хил.евро (2025 г.: 10 хил.евро), изчислена по модела за очаквани кредитни загуби съгласно МСФО 9, е включена в общата сума на „Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи“, оповестена в пояснение 8.

За повече информация относно кредитния риск, свързан с дългосрочните финансови активи, на който е изложено Дружеството, вижте пояснение 23.

7. Краткосрочни и дългосрочни финансови активи

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
- Дялове	211	-
- Акции	246	246
	457	246

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

Краткосрочните финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са оценени по справедлива стойност, определена на базата на различни методи и в съответствие с нивото си на справедлива стойност. Към 30.06.2026 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 219 хил.евро са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 12 от индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Печалбите и загубите са признати в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други финансови позиции“. За повече информация, вижте пояснение 15 от Индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

Рисковете, свързани с тези финансови инструменти, и политиките по управлението им са отразени в пояснение 23.

8. Вземания от свързани лица, търговски и други вземания

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Финансови активи		
Дългови инструменти по амортизирана стойност:		
Дългосрочни вземания от свързани лица	21,574	21,564
Дългосрочни вземания от несвързани лица	130	130
Краткосрочни вземания от свързани лица	4,066	3,239
Краткосрочни вземания от несвързани лица	12,769	13,099
Други търговски вземания	10	11
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на финансови активи	(3,998)	(3,892)
Общо	34,551	34,151

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

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

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

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Салдо към 1 януари	(3,892)	(2,665)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(1,272)	(1,322)
Възстановяване на загуба от обезценка	930	95
Отписана обезценка	236	-
Салдо към 30 юни	(3,998)	(3,892)

9. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Парични средства в банки и в брой в:		
- евро	15	171
Пари и парични еквиваленти	15	171

Дружеството няма блокирани парични средства.

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

10. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 1 100 000 броя обикновени поименни, налични акции с номинална стойност 0,51 евро за всяка. Аксиите са неделими и предоставят еднакви права на акционерите – право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

През 2026г. и през 2025 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

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

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

11. Задължения по заеми

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банков заем	1,680	1,695	4,083	4,923
Облигационен заем	48	42	12,782	12,782
Паричен заем	3,654	3,717	-	-
Общо балансова стойност	5,382	5,454	16,865	17,705

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

11.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Банков заем

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

11.2. Паричен заем

- Кредитор: Дъщерно предприятие
- Лихвен процент: 4%
- Падеж: 31.12.2026 г.

- Обезпечение: няма.
- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

11.3. Облигационен заем

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.(12 782 хил.евро);
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 хиляда лева/ (511 хиляди евро);
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева/(511 хиляди евро);
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- Амортизация на главницата:

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

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 1 278 229,70 (един милион двеста седемдесет и осем хиляди двеста двадесет и девет) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

- **Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Към 31.12.2025г. лихвеният процент възлиза на 3,149%;
- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

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

възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на емитента; погасяване на падежираните задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

12. Търговски и други задължения

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Текущи:		
Търговски задължения	1	33
Задължения по цена за закупени вземания	689	-
Други финансови задължения	266	266
Задължения по репо сделки	156	153
Текущи други задължения	1,112	452

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

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

Задълженията по цена на закупени вземания са към дъщерно дружество със срок за погасяване до 1 г.

Към 30 юни 2026 г. Дружеството има открита валутна експозиция с контрагент банка, свързана с бъдеща размяна на EUR срещу BGN. Сделката включва финансиращ компонент, представен в „Други финансови задължения“ в размер на 266 хил.евро, и деривативен компонент, оценяван по справедлива стойност през печалбата или загубата. Към 30 юни 2026 г. справедливата стойност на

деривативния компонент е несъществена за целите на индивидуалния финансов отчет. Балансовата стойност на финансиращия компонент (амортизирана стойност) е приблизително равна на получената сума поради краткия срок до падежа и несъществения ефект от преоценката по финансирането за периода. Деривативният компонент е оценен по справедлива стойност, като нетният ефект от преоценката към 30.06.2026 г. е несъществен.

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Юридически, счетоводни и др. консултантски услуги	(27)	(29)
Такси и комисионни по сделки	(9)	(20)
Разходи за външни услуги	(36)	(49)

14. Финансови приходи и разходи

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

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Разходи за лихви по банков заем	(98)	(147)
Разходи за лихви по получен от дъщерно дружество заем	(72)	(87)
Разходи за лихви по емитирана облигационна емисия	(205)	(230)
Разходи за лихви по репо сделка	(4)	(3)
Разходи за банкови такси	-	(1)
Финансови разходи	(379)	(468)

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

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Приходи от лихви по цесии	608	177
Приходи от лихви по предоставени заеми	106	659
Приходи от лихви по облигационна емисия	-	-
Финансови приходи	714	836

15. Други финансови позиции

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	-	-
Резултат от продажба на финансови активи, отчитани по справедлива стойност	-	36
Загуба от преоценка на акции и дялове	-	-
Общ резултат от операции с финансови инструменти	-	36

16. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци са базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2025 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата.

17. Доход на акция

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

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

	30.06.2026	30.06.2025
Печалба, подлежаща на разпределение (в евро)	706 549	584 006
Средно претеглен брой акции	1 100 000	1 100 000
Основен доход на акция (в евро за акция)	0,64	0,53

18. Сделки със свързани лица през периода

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

18.1. Сделки с дъщерни предприятия

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Разходи за лихви	(72)	(87)
Разходи за външни услуги	(11)	(7)
Приходи от лихви	163	208
Приходи от дивидент	240	600
Върнати заеми от дъщерно предприятие	-	195
Получени заеми	127	87
Върнати заеми на дъщерно предприятие	(50)	(104)
Платени лихви по получени заеми	(73)	(87)
Платени услуги	(11)	7

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2026г. и през 2025г.

18.3. Сделки със собственици

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Предоставени заеми	(10)	(737)
Приходи от лихви	430	436

19. Разчети със свързани лица в края на периода

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Нетекущи вземания от:		
- собственици	19,117	19,887
- дъщерно предприятие	-	-
Общо нетекущи вземания от свързани лица	19,117	19,887
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Текущи вземания от:		
- собственици	3,359	2,955
- дъщерни предприятия	9	47
Общо текущи вземания от свързани лица	3,368	3,002
Текущи задължения към:		
- дъщерно предприятие	4,344	3,717
Общо задължения към свързани лица	4,344	3,717

Към 30.06.2026 г. вземанията от дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД в размер на 9 хил. евро (2025 г.: 47 хил.евро) са възникнали по договор за тристранна цесия. Заемът се погасява съгласно погасителен план с краен срок 2027 г. Договорът е сключен с пазарен лихвен процент. Във връзка с цедираните вземания в полза на Дружеството е учреден първи по ред залог, по реда на ЗОЗ, върху търговското предприятие на дъщерното му дружество - „Прайм Лизинг“ ЕООД като съвкупност от права, задължения и фактически отношения, без предаване на управлението на предприятието и държането на материалните активи, включени в него.

Към 30.06.2026 г. вземанията от собственици в общ размер на 22,476 хил. евро (2025 г.: 22,842 хил. евро) са възникнали по договор за новация и по договор за заем. Крайният срок за погасяване е съответно 01.12.2026 г. и 28.10.2028 г.

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

Към 30.06.2026г. размерът на вземанията от свързани лица е посочен нетно от корекция за обезценка. Начислените обезценки към края на периода са в размер на 2,882 хил. евро. Рисковете, свързани с тези финансови инструменти и политиките по управлението им, са отразени в пояснение 23.

Задълженията на Дружеството към свързани лица към отчетната дата общо в размер на 4,344 хил. евро са обусловени основно от получен заем, необезпечен, от дъщерното дружество в размер на 3,654 хил. евро с краен срок на погасяване през 2026 г. и пазарен лихвен процент както и възникнало задължение през текущия период за цена по закупени вземания в размер на 689 хил.евро.

20. Безналични сделки

През 2026 г. Дружеството не е извършвало безналични сделки.

21. Условни активи и условни пасиви

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

22. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Вземания от свързани лица	8, 19	22,758	22,889
Вземания от несвързани лица	6, 8	11,783	11,251
Пари и парични еквиваленти	9	15	171
		34,556	34,311
Финансови пасиви	Пояснение	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Банкови заеми	11	5,763	6,618
Облигационни заеми	11	12,830	12,824
Търговски и други задължения	12	422	452
Задължения към свързани лица	19	4,344	3,717
		23,359	23,611

Вижте пояснение 4.7 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 23.

23. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

- Пазарен риск

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

- Валутен риск

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

- Лихвен риск

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент. Ръководството на дружеството внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Дружеството, и е в готовност за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

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

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

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

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

Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9. По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Дружеството признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

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

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

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

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

Финансов актив е с кредитна обезценка, когато са настъпили едно или повече събития, оказващи неблагоприятно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от този финансов актив.

Като доказателство за кредитната обезценка на финансов актив могат да послужат наблюдавани данни за следните събития:

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

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

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

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

- Определяне на значително увеличение на кредитния риск

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от А до Е, като А е най-добър, Е най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценката на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.

Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

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

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

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в индивидуалния отчет за финансовото състояние, попадащи в обхвата на МСФО 9 се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не

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

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

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване.

Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Дружеството може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD), се претегли по вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти.

Модифицирани финансови активи

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

1. риска от настъпване на неизпълнение към отчетната дата (въз основа на модифицираните договорни условия); и

2. риска от настъпване на неизпълнение към датата на първоначалното признаване (въз основа на първоначалните, немодифицирани договорни условия).

Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

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

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

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

Обезпечения

Към 30.06.2026 г. и към 31.12.2025 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие.

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

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

	30.06.2026	31.12.2025
	'000 евро	'000 евро
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	25,631	24,803
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	12,899	13,229
	38,530	38,032

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Вземания от свързани лица	9	47
	9	47

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Просрочени до 30 дни	205	161
Просрочени от 31 до 60 дни	78	75
Просрочени от 61 до 90 дни	118	4
Просрочени над 90 дни	363	399
	764	639

- Ликвиден риск

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

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

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

	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
30 юни 2026 г.				
Задължения към банки	922	910	4,239	-
Задължения по облигационен заем	232	229	10,307	3,973
Търговски и други задължения	156	266	-	-
Задължения към свързани лица	1	4,343	-	-
Общо	1,311	5,748	14,546	3,973
	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
31 декември 2025 г.				
Задължения към банки	855	840	4,923	-
Задължения по облигационен заем	242	202	10,268	2,617
Търговски и други задължения	299	152	-	-
Задължения към свързани лица	153	3,564	-	-
Общо	1,549	4,758	15,191	2,617

24. Оценяване по справедлива стойност

24.1. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

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

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

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

30 юни 2026 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
В хил.евро					
Финансови активи					
Акции	7	-	246	-	246
Дялове				211	211
Общо активи		-	246	211	457

31 декември 2025 г.	Пояснение	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
В хил.евро					
Финансови активи					
Акции	7	-	246	-	246
Общо активи		-	246	-	246

Определяне на справедливата стойност

Към 30.06.2026 г. финансови инструменти със справедлива стойност в размер на 219 хил. евро, класифицирани в ниво 2, са заложили по репо сделка с търговска банка. За повече информация, вижте пояснение 123 от индивидуалния финансов отчет на Дружеството.

25. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Дългосрочни банкови заеми	4,083	4,923
Краткосрочни банкови заеми	1,680	1,695
Дългосрочни облигационни заеми	12,782	12,782
Краткосрочни облигационни заеми	48	42
Задължения към свързани лица	4,344	3,717
Търговски и други задължения	422	452
Пари и парични еквиваленти	(15)	(171)
Нетен дълг	23,344	23,440
Собствен капитал	11,664	10,957
Общо нетен дълг и собствен капитал	35,008	34,397
Съотношение нетен дълг към капитал	1:0,50	1:0,467

26. Събития след края на отчетния период

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

27. Одобрение на финансовия отчет

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

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

1. Обща информация

1.1. Обща информация за дружеството

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

Дружеството осъществява дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 10 юни 2018 г.

В съответствие с изискванията на Закона за кредитните институции Дружеството е вписано в Регистъра на финансовите институции и поддържа собствен капитал на нива, съобразно разпоредбите на Наредба №26 на БНБ.

Основен предмет на дейност са

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

Акционерен капитал

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

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

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

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.

Дружеството има едностепенна форма на управление – Съвет на директорите.

1.2. Съвет на директорите

Боряна Маринова Николова – председател на СД.

Васил Петров Джерахов – член на СД и изпълнителен директор.

Екатерина Георгиева Георгиева – член на СД.

Дружеството се представлява само от Изпълнителния директор.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

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

Към 30.06.2026г. финансовият резултат на Дружеството е нетна печалба в размер на 707 хил.евро, а активите на дружеството възлизат на 35 023 хил.евро.

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

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

• Коефициент на рентабилност на собствения капитал	0,061
• Коефициент на рентабилност на пасивите	0,030
• Коефициент на капитализация на активите	0,020
• Коефициент на обща ликвидност	2,398
• Коефициент на бърза ликвидност	2,398
• Коефициент на абсолютна ликвидност	0,002

4. Основни рискове, пред които е изправено Дружеството

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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

- Пазарен риск

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

- Валутен риск

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

- Лихвен риск

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

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 30 юни 2026 г. и 31 декември 2025 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, тъй като има задължения и вземания с променлив лихвен процент. Ръководството на дружеството внимателно следи развитието на лихвените проценти, които могат да окажат влияние върху паричните потоци на Дружеството, и е в готовност

за предприемане на хеджиращи операции, с цел минимизиране на негативния ефект от повишаването на лихвените проценти.

- Кредитен риск

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

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

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

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

Дружеството прилага опростен подход за признаването на очакваните кредитни загуби за търговски и други вземания, в съответствие с изискванията на МСФО 9. По отношение на предоставените заеми, ръководството извършва преглед на индивидуална база и оценява дали съществува съществено увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване на финансовите активи. Дружеството признава очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към отчетната дата или очаквани кредитни загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в зависимост от индивидуалната оценка на всеки актив.

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

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

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

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

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

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

б. или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

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

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

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

- Определяне на значително увеличение на кредитния риск

„Финансови активи“ АД използва система за оценка на кредитния риск на своите кредитополучатели. Системата включва наблюдение и оценка на редица финансови и нефинансови показатели. Оценката на кредитния риск се извършва на база финансови отчети и налична информация за контрагента. Изчисляват се финансови показатели, които се оценяват. Към оценката на финансовите показатели се добавя и оценка на нефинансовата информация за контрагента и се дава рейтинг (от А до Е, като А е най-добър, Е най-нисък и R за необслужвани експозиции, имащи просрочие над 90 дни и прекратени договори). Определянето на рейтинга се извършва в модул, одобрен от ръководството. Оценката на рейтинга съдържа също определение дали има влошаване на кредитния рейтинг, съответно значително увеличение на кредитния риск спрямо първоначалното признаване на финансовия инструмент.

Оценката на кредитния рейтинг служи за база за определяне на вероятност за неизпълнение (probability of default/PD).

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

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

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали кредитният риск на някой от финансовите инструменти в индивидуалния отчет за финансовото състояние, попадащи в обхвата на МСФО 9 се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката се отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. Тази оценка се извършва, като се определя риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване, и взема предвид разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, която удостоверява значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

При наличие на разумна и аргументирана информация за бъдещи периоди, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия, тази информация се използва заедно с

информацията за просрочие, когато се определя дали кредитният риск се е увеличил значително след първоначалното признаване.

Когато обаче не е възможно да се осигури информация, която касае по-скоро бъдещото развитие, а не статуса по отношение на просрочието (на индивидуална или колективна основа), без извършване на излишни разходи или усилия, Дружеството може да използва информация за просрочие, за да определи дали е имало значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване.

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

Изчисление на размера на очакваните кредитни загуби

Очакваните кредитни загуби се изчисляват като отчетната стойност, която ще бъде загубена през живота на инструмента (LGD), се претегли по вероятност за неизпълнение (PD) съответно или за следващите 12 месеца, или до края на живота на инструмента в зависимост от фазата. За целите на оценката на очакваните кредитни загуби, определеният очакван недостиг по плащания трябва да отразява очакваните парични потоци от обезпечението и други възможни парични потоци, които са част от договорните условия и не са отделно признати. Очакваните парични потоци от обезпечение се базират на оценка на обезпечението, като тази оценка се намалява с цел да се предвиди резерв за разходи по реализацията на обезпечението. Ръководството приема таблица с проценти за тези резерви според вида на обезпечението, като таблицата следва да се преглежда от Ръководството за актуалност през всеки отчетен период.

Дружеството признава в индивидуалния отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно възстановяване), необходим с оглед корективът за загуби да бъде приравнен към отчетната дата на сумата, която трябва да бъде призната в съответствие с МСФО 9 Финансови инструменти.

Модифицирани финансови активи

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

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

Опростен подход за търговски вземания и активи по договор

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

1. не съдържат съществен компонент на финансиране (или, когато се прилага практически целесъобразна мярка за договори със срок от една година или по-кратък) в съответствие с МСФО 15 ; или

2. съдържат съществен компонент на финансиране в съответствие с МСФО 15, ако Дружеството е избрало като своя счетоводна политика да измерва коректив за загуби в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента. Тази счетоводна политика се прилага за всички подобни търговски вземания. и/или активи по договор.

Оценяване на очаквани кредитни загуби

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

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

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

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

Обезпечения

Към 30.06.2026 г. и към 31.12.2025 г., Дружеството е направило оценка на кредитния риск на вземането си от дъщерното предприятие.

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

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Вземания от свързани лица (преди обезценка)	25,631	24,803
Вземания от несвързани лица (преди обезценка)	12,899	13,229
	38,530	38,032

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Вземания от свързани лица	9	47
	9	47

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

	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Просрочени до 30 дни	205	161
Просрочени от 31 до 60 дни	78	75
Просрочени от 61 до 90 дни	118	4
Просрочени над 90 дни	363	399
	764	639

- Ликвиден риск

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

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

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

30 юни 2026 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Задължения към банки	922	910	4,239	-
Задължения по облигационен заем	232	229	10,307	3,973
Търговски и други задължения	156	266	-	-
Задължения към свързани лица	1	4,343	-	-
Общо	1,311	5,748	14,546	3,973
31 декември 2025 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6	Между 6 и 12	От 1 до 5	Над 5
	месеца	месеца	години	години
	хил. евро	хил. евро	хил. евро	хил. евро
Задължения към банки	855	840	4,923	-
Задължения по облигационен заем	242	202	10,268	2,617
Търговски и други задължения	299	152	-	-
Задължения към свързани лица	153	3,564	-	-
Общо	1,549	4,758	15,191	2,617

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

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

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

5. Научноизследователска и развойна дейност

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

6. Наличие на клонове на Дружеството

Дружеството няма клонове.

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

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

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието

През следващия отчетен период, Дружеството ще продължи да осъществява обичайната се финансова дейност по придобиване и управление на вземания, и дялови участия, както и на отпускане на парични заеми. Целите на Ръководството са насочени към развитие и поддържане на стабилността на дружеството.

9. Допълнителна информация по преценка на Емитента

9.1. Предоставени услуги

През шестмесечието на 2026 г., Дружеството е реализирало приходи от предоставяне на финансови услуги в размер на 714 хил.евро

Към 30.06.2026 г. Дружеството е структурирало група, състояща се от следните дружества:

Име на дъщерното предприятие	Основна дейност	30.06.2026 г.
Прайм Лизинг ЕООД	Финансов лизинг	100%
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД	Управление и отдаване под наем на недвижими имоти	100%

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

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

Предметът на дейност на Прайм Лизинг ЕООД е сделки с движимо и недвижимо имущество при условията на договори за финансов лизинг. Дружеството осъществява своята дейност като небанкова финансова институция и спазвайки разпоредбите на Закона за банките е регистрирано в БНБ на 15 март 2004 г. като 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.

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

- През периода към дружеството е разпределен дивидент от дъщерно дружество в размер на 240 хил. евро
- Дружеството е извършило сделки за покупка и за продажба на финансови инструменти в размер на 152 хил.евро.
- През м.03 Съветът на директорите на „Финансови активи“ АД приема решение Дружеството да участва в учредяването на командитно дружество с акции “Байена Фонд – 1„ КДА като ограничено отговорен съдружник. През отчетния период емитентът записва 211 400 броя обикновени, поименни, акции с право на глас с номинална стойност 1 евро всяка, от капитала на новоучреденото дружество.
- През м.06 емитентът придобива вземания на стойност 689 хил.евро съгласно договор за цесия.

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

Сделки с дъщерни предприятия

	30.06.2026 '000 евро	30.06.2025 '000 евро
Разходи за лихви	(72)	(87)
Разходи за външни услуги	(11)	(7)
Приходи от лихви	163	208
Приходи от дивидент	240	600
Върнати заеми от дъщерно предприятие	-	195
Получени заеми	127	87
Върнати заеми на дъщерно предприятие	(50)	(104)
Платени лихви по получени заеми	(73)	(87)
Платени услуги	(11)	7

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Не са изплащани възнаграждения на ключовия управленски персонал през 2026г. и през 2025г.

Събития и показатели с необичаен за емитента характер

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

9.4. Извънбалансово водени сделки

Дружеството не води избалансово сделки и операции.

9.5. Дялови участия на емитента и инвестиции в страната и чужбина

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	2026 участие		2025 участие	
	'000 лв.	%	'000 лв.	%
Прайм Лизинг ЕООД	-*	100	-*	100
	-	100	-	100

* Стойността на инвестицията е под 1 хил. евро

Инвестициите са отчетени по себестойността метод. През полугодieto на 2026 г. Дружеството е получило дивидент от дъщерното дружество в размер на 240 хил.евро (2025 г.: 1,200 евро). Инвестицията в дъщерното предприятие „Прайм Лизинг“ ЕООД е заложена като обезпечение по банковите заеми на Дружеството (пояснение **Error! Reference source not found.**).

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

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

9.6. Получени заеми от Дружеството

Финансови пасиви включват следните заеми:

	Текущи		Нетекущи	
	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро	30.06.2026 '000 евро	31.12.2025 '000 евро
Финансови пасиви отчитани по амортизирана стойност:				
Банков заем	1,680	1,695	4,083	4,923
Облигационен заем	48	42	12,782	12,782
Паричен заем	3,654	3,717	-	-
Общо балансова стойност	5,382	5,454	16,865	17,705

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

9.7. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Банков заем

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

Паричен заем

- Кредитор: Дъщерно предприятие
- Лихвен процент: 4%
- Падеж: 31.12.2026 г.
- Обезпечение: няма.

- Валута, в която се извършват плащанията: Евро.

Облигационен заем

- Обща емисионна стойност на облигационния заем: 25 000 хил. лв.(12 782 хил.евро);
- Валута на емисията: лева;
- Брой облигации: 25 000 (двадесет и пет хиляди);
- Номинална стойност на една облигация: 1 000 хиляда лева/ (511 хиляди евро);
- Емисионна стойност на една облигация: 1 000 (хиляда) лева/(511 хиляди евро);
- Срок (матуритет) на облигационния заем: 9 (девет) години (108 месеца), считано от 24.11.2023г. - датата на сключване на заема (издаване на емисията) с четири години гратисен период по плащания върху главницата;
- Амортизация на главницата:

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

От петата до деветата година – плащанията по главницата се извършват на 10 (десет) равни вноски, всяко на стойност от 1 278 229,70 (един милион двеста седемдесет и осем хиляди двеста двадесет и девет) евро, дължими на датите на всяко 6-месечно лихвено плащане.

- **Лихва:** плаващ годишен лихвен процент равен на сумата от 6-месечния EURIBOR + надбавка от 1 % (100 базисни точки), но общо не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 % годишно, при лихвена конвенция Реален брой дни в периода към Реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Три работни дни преди падежа на всяко лихвено плащане се взема обявената за този ден стойност на 6-месечния EURIBOR и към нея се добавя надбавка от 100 базисни точки (1%), като общата стойност на сбора им не може да надвишава 5.00% годишно. В случай, че така получената стойност е по-ниска от 2.75%, се прилага минималната стойност от 2.75% годишна лихва. Получената по описания метод лихва се фиксира и прилага съответно за предстоящия 6-месечен период, след което описаният алгоритъм се прилага отново. Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като получената фиксирана стойност се прилага като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху остатъчната главница, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляне до втория знак след десетичната запетая. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем. В случай, че за датата, към която трябва да се вземе стойността на 6-месечния Euribor, European Money Markets Institute (EMMI) по една или друга причина не е обявил стойност, за изчисление на лихвения процент по облигацията, Емитентът ще използва последно обявената стойност, за дата предхождаща датата, към която следва да се вземе стойността на индекса. Към 31.12.2025г. лихвеният процент възлиза на 3,149%;
- **Период на лихвеното плащане:** на 6 месеца – 2 пъти годишно чрез „Централен депозитар“ АД.
- **Цел на облигационния заем:** набраните от емисията средства ще бъдат използвани по предмета на дейност на дружеството за:

Средствата, набрани от първичното частно предлагане, ще бъдат използвани съгласно основния предмет на дейност, за придобиване на мажоритарни и миноритарни участия в капитала на дружества с цел: консолидация в групата на емитента, упражняване на значително влияние върху дейността им, подобряване на финансовите резултати на емитента или под формата на портфейлни инвестиции, целящи подобряване на финансовия резултат на емитента; придобиване на други финансови инструменти и активи, чрез които ще се повиши финансовия резултат на емитента в дългосрочен план; подобряване на капиталовата структура на емитента и дружествата от негова група, чрез реализиране на финансов ливъридж за повишаване на възвръщаемостта на собствения капитал за акционерите на

емитента; погасяване на падежирали задължения и реструктуриране на текущи задължения на емитента и дружествата от неговата икономическа група, както и промяна в структурата на пасивите; финансиране на дейността на дружествата от неговата икономическа група; придобиване на вземания; покриване на разходи по емитиране на облигационния заем.

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

Васил Джерахов, Изпълнителен директор:.....

гр. София, 29.07.2026 г.

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

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

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

Няма промени в счетоводната политика през отчетния период.

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

Няма информация за настъпили промени в икономическата група на емитента.

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

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

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

Няма становище на управителния орган и не са публикувани прогнози.

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

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

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

е) данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и контролните органи на емитента към 30.06.2026 г., както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно.

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

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

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

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

- През периода към дружеството е разпределен дивидент от дъщерно дружество в размер на 240 хил. евро.
- Дружеството е извършило сделки за покупка и за продажба на финансови инструменти в размер на 152 хил. евро.
- През м.03 Съветът на директорите на „Финансови активи“ АД приема решение Дружеството да участва в учредяването на командитно дружество с акции „Байена Фонд – 1“, КДА като ограничено отговорен съдружник. През отчетното шестмесечие емитентът записва 211 400 броя обикновени, поименни, акции с право на глас с номинална стойност 1 евро всяка, от капитала на новоучреденото дружество.
- През м.06 за емитента е възникнало задължение към дъщерно дружество на стойност 689 хил. евро съгласно договор за цесия. Цената на придобитото вземане се очаква да бъде изплатено в срок до 1г.
- Финансови Активи АД не е предоставяло обезпечения.

гр. София
29.07.2026 г.

Васил Джерахов
Изпълнителен директор

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

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

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

2. Медии за разкриване на информация:

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

гр. София
29.07.2026 г.

Васил Джерахов, Изпълнителен директор

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ПО ЧЛ. 12, АЛ.1, Т.1 ОТ НАРЕДБА № 2 НА КФН ЗА ВТОРО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2026 г.

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

През второ тримесечие на 2026г. не е настъпила промяна в част от лицата, упражняващи контрол върху дружеството. Към 30.06.2026г. акционери, притежаващи над 5 на сто от капитала на “Финансови активи” АД са следните:

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

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

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

1.3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

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

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

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

1.5. Промяна на одитора на дружеството и причини за промяната

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

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

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

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

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

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

Няма такива обстоятелства.

гр. София
29.07.2026 г.

Васил Джерахов
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ

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

Долуподписаните,

Васил Джерахов, в качеството ми на Изпълнителен директор и законен представител на **“ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД, ЕИК 203622237**, с адрес на управление гр. София, бул. "Тодор Александров" № 109-115, ет. 1,

и

Боряна Николова и Васил Джерахов, управители на “Прайм лизинг” ЕООД, ЕИК 134184880 съставител на финансовия отчет на “Финансови активи“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че

доколкото ни е известно, публичното уведомление за финансовото състояние на

„ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД към 30 юни 2026г. отразява вярно и честно

информацията за активите и пасивите,

финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.

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

ДЕКЛАРАТОР

Васил Джерахов

/Изпълнителен директор - “Финансови активи” АД/

Боряна Николова

Васил Джерахов

/управител – „Прайм лизинг“ ЕООД/

/управител – „Прайм лизинг“ ЕООД/

Дата: 29.07.2026 г.