

Изх.№ 69/12.08.2024 г.

**ДО ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ  
ПО ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ С ISIN КОД:  
BG2100038236,  
ЕМИТИРАНА ОТ “ФИНАНСОВИ АКТИВИ” АД**

**ДО  
КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР,  
ул.“Будапеща” №16,  
гр.София - 1000**

**ДО  
„БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА“ АД,  
ул. “Три уши” №6,  
гр. София - 1301**

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

В качеството си на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, издадена от „Финансови Активи“ АД (ISIN BG2100038236, Борсов код FASB), представяме на Вашето внимание Доклад по чл.100ж, ал.1, т.3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

София  
12.08.2024г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова  
Прокурис

Филип Петров Инджев  
Изпълнителен директор

**ДОКЛАД**  
**на „АВС Финанс“ АД**  
**в качеството му на Довереник на облигационерите**  
**на „Финансови Активи“ АД**  
 ISIN код на емисията: BG2100038236  
 Борсов код на емисията: FASB  
 Емитент: „Финансови Активи“ АД

Настоящия доклад е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 100ж, ал. 1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), в изпълнение на задълженията на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирани от „Финансови Активи“ АД на 24.11.2023 г. През последното тримесечие ИП „АВС Финанс“ АД е спазвал задълженията си по чл.100ж от ЗППЦК като Довереник на облигационерите по посочената емисия облигации. Обобщена информация за това е представена в доклада по-долу.

### **1 Финансово състояние на емитента на облигациите.**

През второто тримесечие на 2024г. вписаният в Търговския регистър предмет на дейност на „Финансови активи“ АД е следният: Придобиване на предприятия и/или дялови участия в други търговски дружества, вкл. и управление на дялови участия в такива дружества, включително и такива със статус 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; търговия с недвижими имоти; строителна дейност; отдаване под наем; управление на проекти; консултантска дейност, вкл. и такава в областта на сделките с недвижими имоти; оперативен и финансов лизинг на движими и недвижими имоти; организиране на счетоводно отчитане и съставяне на финансови отчети по реда на Търговския закон; придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и други); гаранционни сделки; търговско представителство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, както и всякаква друга незабранена от закона дейност, при условие, че ако се изисква регистрация, разрешение или лиценз за извършване на някоя дейност, тази дейност се осъществява след получаване на такава регистрация, разрешение или лиценз. Изброените дейности могат да се осъществяват и в чужбина, доколкото не са в противоречие със законодателството в съответната страна.

Настоящият анализ на финансовото състояние на емитента е изготвен на база данните от междинния финансов отчет на „Финансови активи“ АД за периода от 01.01.2024г. до 30.06.2024г.

#### **1.1 Анализ на активите**

Към 30.06.2024 г. активите на „Финансови Активи“ АД са 72 282 хил. лв., или с 3.56% по – малко от стойността им в края на предходния период.

<b>Активи</b>	<b>Q2 2024</b>	<b>Q2 2023</b>	<b>Δ Q2 2024</b>	<b>% от активите</b>
	<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>	<b>/ Q2 2023</b>	<b>към 30.06.2024 г.</b>
<b>Нетекущи активи</b>				
Съоръжения и оборудване	0	0	0.00%	0.00%
Инвестиционни имоти	0	0	0.00%	0.00%
Нематериални активи	0	0	0.00%	0.00%

Търговска репутация	0	0	0.00%	0.00%
Финансови активи	251	251	0.00%	0.35%
Търговски и други вземания	1,673	2,432	-31.21%	2.31%
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Активи по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%

<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>1,924</b>	<b>2,683</b>	<b>-28.29%</b>	<b>2.66%</b>
-----------------------------	--------------	--------------	----------------	--------------

#### Текущи активи

Материални запаси	0	0	0.00%	0.00%
Търговски и други вземания	69,227	58,086	19.18%	95.77%
Финансови активи	559	13,754	-95.94%	0.77%
Парични средства и парични еквиваленти	572	430	33.02%	0.79%
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%

<b>Общо текущи активи</b>	<b>70,358</b>	<b>72,270</b>	<b>-2.65%</b>	<b>97.34%</b>
---------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

<b>Общо активи</b>	<b>72,282</b>	<b>74,953</b>	<b>-3.56%</b>	<b>100.00%</b>
--------------------	---------------	---------------	---------------	----------------

През разглеждания период нетекущите активи на дружеството се спадат с 28.29%. В текущия период има значителна промяна в абсолютната стойност на търговски и други вземания.

Текущите активи на емитента отбелязват спад от 2.65%. Стойността на текущите финансови активи се понижава с 13 195 хил.лв., докато търговските и други вземания се покачват с 11 141 хил. лв. Паричните средства и парични еквиваленти се увеличават с 142 хил. лв.

## 1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2024 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q2 2023	% от СК и пасивите към 30.06.2023 г.
<b>Собствен капитал</b>				
Основен капитал	1 100	1 100	0.00%	1.52%
Резерви	110	110	0.00%	0.15%
Финансов резултат	19,116	17,610	8.55%	26.45%
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>20,326</b>	<b>18,820</b>	<b>8.00%</b>	<b>28.12%</b>
<b>Малцинствено участие</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0.00%</b>
<b>Пасиви</b>				
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Търговски и други задължения	39 557	41 200	-3.99%	54.73%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Пасиви по отсрочени данъци	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>39 557</b>	<b>41 200</b>	<b>-3.99%</b>	<b>54.73%</b>

### Текущи пасиви

Търговски и други задължения	12,399	14,933	-16.97%	17.15%
Приходи за бъдещи периоди	0	0	0.00%	0.00%
Финансирания	0	0	0.00%	0.00%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>12,399</b>	<b>14,933</b>	<b>-16.97%</b>	<b>17.15%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>51 956</b>	<b>56 133</b>	<b>-1.20%</b>	<b>71.88%</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>72,282</b>	<b>74,953</b>	<b>-3.56%</b>	<b>100.00%</b>

В края на второто тримесечие на 2024г. общо собственият капитал на „Финансови Активи“ АД е в размер на 20 326 хил. лв., което представлява ръст от 8.00% за периода. Това се дължи главно на подобряния финансов резултат на дружеството, който се увеличава с 1 506 хил. лв., за разглеждания период.

Нетекещите пасиви през периода спадат с 1 643 хил. лв, като това се дължи на спад и нетекещите търговски и други задължения. Текущите пасиви бележат спад от 2 534 хил. лв през анализирания период, поради намаление в текущите търговски и други задължения. Като цяло пасивите на дружеството намаляват с 4 177 хил.лв.

### 1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2024 '000 лв.	Q2 2023 '000 лв.	Δ Q2 2024 / Q2 2023
Нетни приходи от продажби	0	0	0.00%
Приходи от финансирания	0	0	0.00%
Финансови приходи	2,865	967	196.28%
Извънредни приходи	0	0	0.00%
<b>Общо приходи</b>	<b>2,865</b>	<b>967</b>	<b>196.28%</b>
Разходи по икономически елементи	128	31	312.90%
Финансови разходи	1,232	819	50.42%
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>1,360</b>	<b>850</b>	<b>60.00%</b>
Печалба от дейността	1 505	117	0.00%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	0.00%
<b>Общо разходи</b>	<b>1,360</b>	<b>850</b>	<b>60.00%</b>
Печалба преди облагане с данъци	1,505	117	1186.32%
Разходи за данъци	0	0	0.00%
Печалба след облагане с данъци	1,505	117	1186.32%
В т.ч. за малцинствено участие	0	0	0.00%
<b>Нетна печалба за периода</b>	<b>1,505</b>	<b>117</b>	<b>1186.32%</b>

Към 30.06.2024г. „Финансови Активи“ АД реализира ръст в нетните финансови приходи за периода равен на 1 898 хил.лв. в сравнение със съпоставимия период на 2023г. Забелязва се ръст в разходите на дружеството, в размер на 510 хил. лв. Нетната печалба на „Финансови Активи“ АД възлиза на 1 505 хил. лв. за разглеждания период.

#### 1.4 Анализ на Ликвидността

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на предприятието да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди).

Показатели за ликвидност	Q2 2024	Q2 2023
Текуща ликвидност	5.6745	4.8396
Бърза ликвидност	5.6745	4.8396
Незабавна ликвидност	0.0912	0.9498
Абсолютна ликвидност	0.0461	0.0288

В края на второто тримесечие на 2024г. по-голямата част от показателите за ликвидност на емитента се подобряват спрямо края на предходния период.

#### 1.5 Анализ на Платежоспособността

Показателите за платежоспособността измерват степента на задължнялост на Дружеството и възможностите му да посрещне своите задължения.

Платежоспособност	Q2 2024	Q2 2023
Дългосрочен дълг/Активи	0.5473	0.5497
Общ дълг/Активи	0.7188	0.7489
Общ дълг/Собствен капитал	2.5561	2.9826
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	3.5561	3.9826

Към 30.06.2024г. се отчита подобрене в част от показателите за платежоспособност на емитента спрямо края на преходния период.

## 2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

За обезпечаване на вземането по Главницата и всички дължими лихви по облигационния заем „Финансови Активи“ АД е сключило застраховка при ЗАД „Армеец“ в полза на „АВС Финанс“ АД в качеството му на Довереник на облигационерите, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем. През периода няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор и застраховката е валидна.

## 3 Изразходване на средствата от облигационния заем.

Дружеството е изразходвало по-голямата част от набрания облигационния заем в размер на 25 000 хил. лв., в следните направления, съгласно заложените цели в Решение от заседание на СД на Емитента от 22.11.2023 г. за издаването му:

- 13 410 хил. лв. за увеличаване на финансовите му активи, чрез:
  - инвестиция в размер на 1 531 хил. лв. за закупуване на дялове в национален договорен фонд от затворен тип с високо рисков профил. Националният договорен фонд е обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове. Всички решения относно фонда – неговото създаване, функциониране, преобразуване и прекратяване се вземат от Управляващото дружество, което действа от името и за сметка на фонда и е с адрес на управление в България. Вноските в имуществото на фонда могат да бъдат само в пари. Всички активи, които са придобити за фонда, са обща собственост на инвестиралите в него лица. Печалбите и загубите на фонда се поемат от инвеститорите съразмерно на техния дял в имуществото на Фонда,
  - инвестиция в размер на 10 176 хил. лв. на дялове в Алтернативен инвестиционен Фонд (АИФ) с предметът на дейност инвестиране на средства, които са набрани от повече от едно лице, в съответствие с инвестиционната стратегия на алтернативният инвестиционен фонд и в полза на тези лица, като набраните средства се инвестират и доходността се реализира на принципа на разпределение на риска и доходността между инвеститорите единствено според дела на извършените от тях инвестиции, без формиране на инвестиционни портфейли на отделните инвеститори. Съобразно инвестиционната си стратегия АИФ инвестира във финансови инструменти, както и в недвижими имоти и/или други активи, издадени от публично търгувани или непублични компании с цел получаване на доходност при високо ниво на риск. Фондът е подходящ само за професионални инвеститори и Съществуването му не се ограничава със срок. Капиталът на АИФ се управлява от Управляващо дружество със седалище в България, с лиценз за извършване на дейност като лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове от Комисия за финансов надзор (КФН), наричано накратко „ЛУАИФ“,
  - инвестиция в размер на 1 536 хил. лв. в дялове на пет колективни инвестиционни схеми (КИС), управлявани от три Управляващи дружества със седалище в България, както следва – закупени дялове на стойност 401 хил. лв. в четири договорни рискови фонда, които имат за цел да осигурят на инвеститорите значително нарастване на стойността на инвестициите, чрез реализиране на висока доходност, основана предимно на капиталови печалби, при зададено умерено до високо ниво на риск и закупени дялове в договорен фонд на стойност 1 534 хил. лв., чиято цел е растеж в реално измерение на направените инвестиции, чрез комбиниране на стабилен доход, осигурен от инвестициите в книжа с фиксирана доходност, и реализиране на капиталови печалби при умерено ниво на риск.
  - инвестиция в размер на 254 хил. лв за придобиването на 130 броя облигации с номинал 1 000 евро всяка и ISIN BG2100039234, издадени от Елеа Кепитъл Холдинг АД, които се търгуват на Българска фондова борса АД, под борсов код ECHB на Сегмент Облигации. Ценните книжа са с плаващ лихвен процент формиран от 6 м. EURIBOR+1.00%, но не по-малко от 3.25% и не повече от 5.25%.

Инвестицията в подобен род финансови инструменти има за цел осигуряване на капиталова, дивидентна и лихвена доходност на Емитента, като ръководството е извършило детайлен анализ за избор на всяка една позиция в изпълнение на инвестиционната си програма. Горепосочените придобивания на дялове са приключили времево в интервала от 28.11.2023 г. до 01.12.2024 г., а на облигациите – на 06.12.2023 г.;

- 10 477 хил. лв. за придобиване на четири договора за вземания с четири юридически лица, които както и длъжниците по тези вземания са със седалище и адрес на управление Република България. Общата стойност на инвестицията е 12

647 хил. лв., като Емитента е използвал и собствени средства плюс средства от продажба на финансови инструменти за да финансира сделките. Обект на вземанията са дължими лихви и главници от шест юридически лица, като характерът на тези вземания са заеми и прехвърляне на вземания. Направената инвестиция от Емитента има за цел реализиране на лихвена и скontoва доходност. Изразходваните суми по сключването на тези договори са за заплащане на цената по тях , съответно за 8 200 хил. лв. , 1 700 хил. лв, 1 637 хил. лв. и 1 110 хил. лв. Вземанията са необезпечени, като 87% от общата стойност на вземанията са с период на погасяване в периода 01.11.2024 г. – 12.12.2024 г , а останалите 13% са до 31.12.2025 г., с обща стойност 12 891 хил. лв. и средна стойност в размер на 1 611 хил. лв. (лихви и главници), които са с годишна лихва в диапазон 3.5% до 5%. Цената по тези договори е изцяло заплатена със средства от облигацията и със собствени средства. В споразуменията с контрагентите са предвидени неустойки, като при просрочие контрагента-заемател дължи лихви, които са в размер на 15% , а случай на неизпълнени Емитента има право по собствена преценка едностранно (без да е необходимо съгласието на насрещната страна по споразумението) да обяви задължението за предсрочно изискуемо и да иска предсрочното му погасяване с дължимите до този момент лихви. Инвестицията в подобен род финансови инструменти има за цел осигуряване на скontoва и лихвена доходност на Емитента, като ръководството е извършило детайлен анализ за избор на всяка една позиция в изпълнение на инвестиционната си програма. Горепосочените придобивания са приключили времево в интервала от 01.11.2023 г. до 12.12.2023 г. Към датата на проспекта няма дължими неплатени суми, с настъпила дата на плащане от насрещните страни по тези вземания.

- 500 хил. лв. за погасяване на задължение по договор за заем с дъщерното дружество „Прайм Лизинг“ ЕООД;
- 135 хил. лв. разходи за покриване на такси и задължения по емитирането на облигациите, по осигуряване на обезпечение съобразно ЗППЦК и по регистрацията им за търговия на регулиран пазар.

Облигационната емисия е издадена на 24.11.2023г. с обща номинална стойност в размер на 25 млн. лева и е разпределена в 25 хил. броя облигации. Лихвеният процент по облигациите е равен на сума от 6-месечен EURIBOR + надбавка от 1.00%, но не по-малко от 2.75 % и не повече от 5.00 %, при лихвена конвенция ISMA – реален брой дни в периода към реален брой дни в годината (Actual/365L, ISMA – Year). Стойността на 6-месечния EURIBOR за всеки шестмесечен период след първия, се взема към дата предхождаща с 3 (три) работни дни датата на съответното лихвено/главнично плащане. За първия шестмесечен период се взема стойността на 6-месечния EURIBOR 3 (три) работни дни преди емитирането на облигационния заем; Размерът на лихвеното плащане за отделните 6-месечни периоди се изчислява като проста лихва върху номиналната стойност на притежаваните облигации, съответно върху главницата, за отделните 6-месечни периоди, при закръгляване до втория знак след десетичната запетая. Всички лихвени плащания, дължими за една облигация се извършват в лева. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, вписани в книгата на облигационерите, водена от „Централен депозитар“ АД, 1 (един) работен ден преди датата на съответното лихвено плащане, съответно 3 (три) работни дни преди датата на последно лихвено плащане, което съвпада с пълния падеж на емисията. Плащането на лихвите, плащания по облигационния заем ще се извършват чрез „Централен депозитар“ АД, съгласно сключен договор.

Към края на отчетния период, за който се отнася доклада, емитентът е изплатил всички дължими суми по облигационния заем.

#### 4 Финансови показатели

Емитентът е поел да спазва следните финансови показатели до пълното погасяване на облигационния заем:

-- Съотношение Пасиви/Активи: Максимална стойност на отношението на пасивите към активите по счетоводен баланс (сумата на текущи + нетекущи пасиви отнесени към общата сума на активите). Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение Пасиви/Активи не по-високо от 97 %;

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е **0.7188 (71.88%)**;

-- Коефициент на Покритие на разходите за лихви: Минимална стойност на коефициент на покритие на разходите за лихви. Коефициентът се изчислява като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се разделя на разходите за лихви. Стойността на печалбата и стойността на разходите за лихви по предходното изречение се определят за период, обхващащ последните 12 месеца на база публикувани финансови отчети на Емитента. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношението - Покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е **2.04**;

-- Коефициент на Текуща ликвидност: Текущата ликвидност се изчислява като общата сума на краткотрайни активи в баланса се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви. Емитентът поема задължение през периода до изплащането на облигационния заем да поддържа съотношение на текущата ликвидност не по-ниско от 0.25.

По данни от междинния финансов отчет на емитента към 30.06.2024г. стойността на показателя е **5.6745**;

В случай, че Емитента изготвя консолидиран финансов отчет, коефициентите посочени по-горе се изчисляват на база на консолидирания финансов отчет. В противен случай коефициентите се изчисляват на база индивидуалния финансов отчет на дружеството.

Ако наруши 2 или повече от определените финансови съотношения, дружеството ще предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца от настъпването на съответното обстоятелство да приведе показателите/съотношенията в съответствие с изискванията по-горе. Ако в този срок не се постигнат заложените параметри, Емитентът е длъжен незабавно да предложи на Общото събрание на облигационерите програма за привеждане в съответствие с изискванията.



**5 Обстоятельства по чл. 100г, ал. 3 от ЗППЦК.**

Не са налице обстоятелства по чл.100г, ал.3 от ЗППЦК.

София

12.08.2024г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова  
Прокурис

Филип Петров Инджев  
Изпълнителен директор