

Изх.№ 99/09.09.2025 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
09.09.2025г.

С Уважение :

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

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

Период: 01.04.2025 г.- 30.06.2025 г.

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 2025г. 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 консолидиран финансов отчет на „Финансови Активи“ АД за посочения период

1.1 Анализ на активите

Към 30.06.2025 г. активите на „Финансови Активи“ АД са 150 848 хил. лв., или с 2 117 хил.лв. по-малко от стойността им в края на предходния период.

Активи	Q2 2025	Q1 2025	Δ Q2 2025	% от активите
	‘000 лв.	‘000 лв.	/ Q1 2025	към 30.06.2025 г.
Нетекущи активи				
Съоръжения и оборудване	2 889	2 964	-2.5%	1.9%
Инвестиционни имоти	38 060	38 527	-1.2%	25.2%
Нематериални активи	0	0		

Търговска репутация	7 810	7 810		5.2%
Финансови активи	234	252	-7.1%	0.2%
Търговски и други вземания	16 108	17 603	-8.5%	10.7%
Разходи за бъдещи периоди	0	0		
Активи по отсрочени данъци	6	6		0.1%

Общо нетекущи активи	65 107	67 162	-3.1%	43.2%
-----------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Текущи активи

Материални запаси	1 506	1 506		1.0%
Търговски и други вземания	81 537	82 035	-0.6%	54.0%
Финансови активи	688	688		0.5%
Парични средства и парични еквиваленти	2 005	1 573	27.4%	1.3%
Разходи за бъдещи периоди	5	1	400%	0.1%

Общо текущи активи	85 741	85 803	-0.1%	56.8%
---------------------------	---------------	---------------	--------------	--------------

Общо активи	150 848	152 965	-1.4%	100%
--------------------	----------------	----------------	--------------	-------------

През разглеждания нетекущите активи на дружеството намаляват с 2 055 хил.лв.

Текущите активи на дружеството намаляват с 62 хил.лв. през разглеждания период. Това се дължи главно на спад в търговските и други вземания на дружеството, които нарастват с приблизително 0.6%.

1.2 Анализ на собствения капитал и пасивите

Собствен капитал и пасиви	Q2 2025 '000 лв.	Q1 2025 '000 лв.	Δ Q2 2025 / Q1 2025	% от СК и пасивите към 30.06.2025 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	1 100	1 100		0.73%
Резерви	110	110		0.07%
Финансов резултат	75 478	75 540	-0.1%	50.04%
Общо собствен капитал	76 688	76 750	-0.08%	50.83%
Малцинствено участие	0	0		
Пасиви				
Нетекущи пасиви				
Търговски и други задължения	59 450	60 960	-2.48%	39.41%
Приходи за бъдещи периоди	0	0		
Пасиви по отсрочени данъци	63	63		0.04%
Финансирания	0	0		
Общо нетекущи пасиви	59 513	61 023	-2.48%	39.46%

Текущи пасиви

Търговски и други задължения	14 647	15 192	-3.59%	9.71%
Приходи за бъдещи периоди	0	0		
Финансирания				
Общо текущи пасиви	14 647	15 192	-3.59%	9.71%
Общо пасиви	74 160	76 215	-2.70%	49.15%
Общо собствен капитал и пасиви	150 848	152 965	-1.38%	100%

В края на второто тримесечие на 2025г. общо собственият капитал на „Финансови Активи“ АД е в размер на 76 688 хил. лв., което представлява спад от 0.08% за периода.

Нетекущите пасиви през периода спадат с 1 510 хил. лв, като това се дължи на спад в нетекущите търговски и други задължения. Текущите пасиви през периода спадат с 3.59%. Като цяло пасивите на дружеството бележат лек спад с приблизително 1.38%.

1.3 Анализ на Приходите и Разходите

Приходи / Разходи	Q2 2025 ‘000 лв.	Q2 2024 ‘000 лв.	Δ Q2 2025 / Q2 2024
Нетни приходи от продажби	3 995	3 892	2.65%
Приходи от финансирания	54	0	
Финансови приходи	2 061	1 917	7.51%
Извънредни приходи	0	0	
Общо приходи	6 228	6 914	-9.92%
Разходи по икономически елементи	2 713	2 266	19.72%
Финансови разходи	2 223	2 531	-12.17%
Общо разходи за дейността	4 936	4 797	2.90%
Печалба от дейността	1 292	2 117	-38.96%
Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	0	0	
Общо разходи	6 228	6 914	-9.92%
Печалба преди облагане с данъци	1 292	2 117	-38.96%
Разходи за данъци	0	0	
Печалба след облагане с данъци	1 292	2 117	-38.96%
В т.ч. за малцинствено участие			
Нетна печалба за периода	1 292	2 117	-38.96%

Към 30.06.2025г. „Финансови Активи“ АД реализира спад в общите приходи на дружеството в размер на 686 хил.лв спрямо предходния период. От друга страна разходите на дружеството също спадат с 686 хил.лв. Това допринася за спад в печалбата на дружеството с приблизително 38.96% спрямо предходния разглеждат 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 2025	Q1 2025
Текуща ликвидност	5.8538	5.6479
Бърза ликвидност	5.7036	5.5487
Незабавна ликвидност	5.7036	0.1488
Абсолютна ликвидност	5.7506	0.1035

В края на второто тримесечие на 2025г. показателите за ликвидност на дружеството се влошават спрямо 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 2025	Q1 2025
Дългосрочен дълг/Активи	0.3941	0.3989
Общ дълг/Активи	0.4916	0.4983
Общ дълг/Собствен капитал	0.9670	0.9930
Ливъридж (Общо активи/Собствен капитал)	1.9670	1.9930

Към 30.06.2025г. показателите за платежоспособност на дружеството се подобряват спрямо предходния разглеждан период.

2 Състояние на обезпечението на облигационната емисия.

На проведено на 09.12.2024 г. Общо събрание на облигационерите (ОСО) на „Финансови Активи“ АД, по емисия облигации с ISIN код BG2100038236, с остатъчна номинална стойност на главницата на облигационния заем в общ размер на 25 000 000.00 лева (двадесет и пет милиона лева), на което бе взето решението за замяна на обезпечението на облигационната емисия от застраховка на ипотека върху недвижими имоти. За обезпечение в полза на довереника на облигационерите по облигационна емисия с ISIN код BG2100038236 да бъде учредена първа по ред договорна ипотека и липса на други тежести и права на трети лица върху недвижими имоти, детайлно индивидуализирани в документацията, представляваща част от писмените материали по дневния ред на събранието. Имотите представляват, както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 11.12.2015 г., с адрес на поземления имот: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), с площ: 48911 кв. м. (четиридесет и осем хиляди деветстотин и единадесет квадратни метра), с трайно предназначение на територията: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: Средно застрояване (от 10 до 15м), предишен идентификатор: 68134.511.44, с номер по предходен план: 1415 (хиляда четиристотин и петнадесет), кв. 8а (осем а), парцел VI (шести), при съседни по скица: поземлени имоти с идентификатори 68134.511.1442, 68134.511.37, 68134.511.1437, 68134.511.1435, 68134.511.1467, 68134.511.107, който поземлен имот съгласно документ за собственост представлява **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ (УПИ) VI-1415** - за офиси, жилища, магазини и КО, ателиета (шести, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет с отреждане за Офиси, жилища, магазини и КО, ателиета), в квартал 8А (осем буква „А“), по плана на гр. София, местност „Задгарова артерия“, с площ на целия УПИ от 48 922 (четиридесет и осем хиляди деветстотин двадесет и два) кв. м., при граници на целия УПИ по Скица № 2600-91/ 22.02.2011г. на Столична община – Район „Сердика“: път – ул. 202 (двеста и втора); урегулиран поземлен имот V-1183 за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (пети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда сто осемдесет и три); УПИ XVI-1415- за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (шестнадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и петнадесет) и УПИ XIV-1416-за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО (четиринадесети, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда четиристотин и шестнадесет с отреждане за офиси, жилища, ателиета, магазини и КО), коловозно развитие на Централна гара София, заедно с построените в описания поземлен имот сграда: **Сграда с идентификатор 68134.511.1436.2** (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест, точка две), по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-53/23.11.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с последно изменение на КККР, засягащо сградата от 28.05.2012 г., с адрес на сградата: гр. София, район „Сердика“, ул. 202 (двеста и две), разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.511.1436 (шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири, точка, петстотин и единадесет, точка, хиляда четиристотин тридесет и шест), със застроена площ от 18859 кв.м. (осемнадесет хиляди осемстотин петдесет и девет квадратни метра), брой етажи: 1 (един), брой самостоятелни обекти в сграда: няма данни, с предназначение: сграда за търговия, стар идентификатор: 68134.511.44.2, номер по предходен план: няма, представляваща съгласно одобрен проект „Хипермаркет „Баухаус“ с открит паркинг, подземен резервоар за вода, бистро, селскостопанска аптека, СВО, СКО и кабелни линии НН, въведена в експлоатация съгласно **Разрешение за ползване № СТ-05 233/ 13.03.2012 година** на Дирекция за национален строителен контрол.

Допустими са отклонения в описанието на имотите в нотариалния акт за учредяване на договорна ипотека, в случай на промяна или актуализация на отделни техни характеристики.

Пазарната стойност на недвижимите имоти, съгласно пазарна оценка, изготвена от независим оценител по чл. 5 от ЗНО, възлиза на сума в размер на 30 876 300 лв. (тридесет милиона осемстотин седемдесет и шест хиляди и триста лева).

Ипотеката да се учреди за обезпечаване на вземанията на облигационерите за сума в размер на 27 500 000 лв., представляваща 110 на сто от стойността на вземанията по остатъчните главнични плащания на облигационен заем с присвоен ISIN код BG2100038236.

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 комбинирание 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 неизпълнение 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 датата на настоящия доклад Емитентът е изплатил всички падежирали суми по облигационната емисия.

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 30.06.2025г. стойността на показателя е **0.4916 (49.16%)**;

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **1.30**;

-- 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 30.06.2025г. стойността на показателя е **5.85**;

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
09.09.2025г.

С Уважение:

Наталия Стоянова Петрова
Прокурист

Филип Петров Инджев
Изпълнителен директор