

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

„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.

До 10.06.2018 г., основната дейност на „Финансови активи“ АД се състои в придобиване на предприятия или дялови участия в търговски дружества; сделки с недвижими имоти; управление на недвижими имоти; управление на проекти; консултантска дейност; търговско представителство на местни и чуждестранни лица.

Съгласно решение на Българска Народна Банка, БНБ-63829/11.06.2018, Дружеството придобива статут на финансова институция, с дейност по ЗКИ - Придобиване на вземания по кредити и друга форма на финансиране (факторинг, форфетинг и др.) и други дейности.

Дружеството е с неопределен срок.

Внесеният капитал на Дружеството е в размер на 1 100 000 лв., състоящ се от 1 100 000 броя обикновени поименни акции, всяка с номинал от 1,00 лв.

На проведено на 29.12.2023 година Общо събрание на акционерите на Финансови активи АД бе прието решение за промяна в номиналната стойност и броя на акциите от капитала на „Финансови Активи“ АД, който е с обща номинална стойност от 1 100 000,00 (един милион и сто хиляди) лева, като капиталът на Дружеството се разпределя вместо в 11 000 (единадесет хиляди) обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 100,00 (сто) лева, в 1 100 000 (един милион и сто хиляди) обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1,00 (един) лев. Капиталът на Дружеството остава непроменен с обща номинална стойност от 1 100 000,00 (един милион и сто хиляди) лева.

Във връзка с описаното по-горе, са приети промени в Устава на „Финансови Активи“ АД, като новият устав е обявен в Търговския регистър с вписване номер 20240109141516.

Промените в броя и номинала на акциите са отразени в Централен депозитар АД на 11.01.2024 година с акт за регистрация от същата дата.

От средата на 2023г. 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).

Собственици на Дружеството с над 5% от капитала са „Адвайзъри Сървисис Консултинг“ ООД с ЕИК 175427113, НДФ „Динамик“ с ЕИК 177474752, ПОАД „ЦКБ-СИЛА“ АД с ЕИК 825240908, ПОК „Съгласие“ АД с ЕИК 831284154, ДФ „ПЛЮС“ с ЕИК 177143745, които общо държат 86.59% от акционерния капитал.

1. Счетоводна политика

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

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

При разработване на счетоводната политика са спазени следните счетоводни принципи и практики: Честно представяне, Действащо предприятие, Принципа на начисляването, Последователност на представянето, Същественост и окрупняване, Компенсиране, Сравнимост на информацията.

2. Преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През 2015 г. Дружеството придобива 100% от капитала на дъщерно дружество („Прайм Лизинг“ ЕООД). През същата година „Финансови активи“ АД чрез цесия придобива вземанията на дъщерното си дружество, дължими към кредитна институция, за което в бъдеще ще получава доход от лихви.

Към 30.06.2024 г. Дружеството продължава да е едноличен собственик на „Прайм Лизинг“ ЕООД. През 2023г. Дружеството емитира облигационен заем на стойност 25 000 хил. лв. за срок от 9 години. Лихвените (купонни) плащания са изчислени на 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).

2.1. Ликвидност

Дружеството няма ликвидни проблеми.

Към 30.06.2024 г. текущите задължения на Дружеството възлизат на 12 399 хил. лв., а текущите активи – на 70 358 хил. лв.

Ръководството счита, че в случай на необходимост, основната част от текущите активи може бързо да бъде обменена и превърната в парични средства при минимум загуби.

| Нетекучи активи | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|---|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Дългосрочни вземания от свързани лица | - | 802 |
| Дългосрочни вземания от несвързани лица | 1 924 | 1 881 |
| Общо | 1 924 | 2 683 |

Текущите активи на обща стойност 70 358 хил. лв. представляват:

| Текущи активи | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Вземания от свързани лица | 54 971 | 47 032 |
| Вземания от несвързани лица | 14 209 | 10 710 |
| Краткосрочни финансови активи | 559 | 13 754 |
| Търговски и данъчни вземания | 47 | 344 |
| Пари и парични еквиваленти | 572 | 430 |
| Общо | 70 358 | 72 270 |

2.2. Капиталови ресурси

Към 30.06.2024 г. Дружеството реализира печалба на стойност 1 505 хил. лв. (31.12.2023: 505 хил.лв. / 30.06.2023г.: 117 хил. лв.) и като резултат собственият капитал на „Финансови Активи“ АД е 20 326 хил. лв.

**Междинен доклад за дейността
на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.**

| Собствен капитал | 30.06.2024 | 31.12.2023 |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Основен капитал | 1 100 | 1 100 |
| Други резерви | 110 | 110 |
| Неразпределена печалба | 19 116 | 17 610 |
| Общо | 20 326 | 18 820 |

2.3 Разходи за външни услуги

Към 30.06.2024 г. разходите за външни услуги възлизат на 128 хил.лв. (30.06.2023 г.: 31 хил.лв) и представляват застраховки, хонорари за юридически и счетоводни услуги, както и такси, и комисионни по сделките на Дружеството.

2.4 Резултати от дейността

Към 30.06.2024 г Дружеството реализира финансови приходи в размер на 1 418 хил. лв. и финансови разходи в размер на 1 114 хил. лв.

През отчетния период дъщерното предприятие е разпределило към Дружеството дивидент в размер на 1 224 хил. лв.

Дружеството е признало нетна загуба от обезценка на вземания в размер на 118 хил. лв. и нетна печалба от операции с финансови инструменти в размер на 223 хил. лв.

Междинният резултат преди данъчно облагане за този период на 2024г. е печалба в размер на 1 505 хил. лв.

Към 30.06.2024 г. Акционерите на Дружеството не са взимали решение за разпределяне на дивидент.

2.5 Информация за паричните потоци

Нетната промяна на паричните средства през периода е увеличение с 142 хил. лв. В резултат, паричните средства на 30.06.2024 г. са 572 хил. лв. (430 хил. лв. в края на 2023 г.)

3. Бъдещо развитие на "Финансови Активи" АД

Ръководството на „Финансови Активи“ АД планира действия заедно с групата, към която принадлежи, за увеличение на обемите на дейността, чрез използване на предоставяните от Дружеството услуги, в т.ч. съдействие по привличане на нови клиенти.

Ръководството е направило задълбочен анализ на икономическите условия, в които Дружеството оперира, вкл. ефектите и потенциалите от нея, които могат да се получат върху дейността.

Във фокуса на второто шестмесечие на 2024 година ще продължава да бъде управлението на направените инвестиции в дъщерното дружество, търговия с финансови инструменти и покупка на инвестиционни имоти.

4. Научни изследвания и разработки

Поради естеството на своята дейност, „Финансови Активи“ АД не се занимава с научни изследвания и разработки.

5. Наличие на клонове

Дружеството не разполага с клонове на територията на страната и извън нея.

6. Придобиване на собствени акции

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

През 2023 г. и към 30.06.2024 г. Дружеството не е придобивало собствени акции.

7. Целите и политиката на предприятието по управление на рисковете

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.

Дружеството оперира в Република България. Операциите на Дружеството са в български лева и/или евро. С цел неутрализиране на валутния риск, сключените договори с клиенти са във валута, съответстваща на тази по договорите за привличане на средства (рефинансиране).

- 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 2024 г. и през 2023 г. и 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 негативно 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

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

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.

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 в този случай се изчислява върху нетната отчетна стойност.

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

1. значително финансово затруднение на длъжника;
2. нарушаване на договор като неизпълнение или просрочие;
3. 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. придобиване или първоначално създаване на финансов актив с голям отбив, който отразява понесени кредитни загуби.

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

Ако през предходния отчетен период 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 кредитният риск е намалал 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.

**Междинен доклад за дейността
на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.**

- **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 отчета 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

Междинен доклад за дейността на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.

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 отчета 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.

**Междинен доклад за дейността
на „Финансови Активи“ АД към 30 юни 2024 г.**

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.

8. Разкриване на регулирана информация

Вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 относно обстоятелствата настъпили през съответното шестмесечие се намира на интернет-страницата на Дружеството: <https://fassets.eu/>

Дружеството ще разкрива регулирана информация чрез <https://www.infostock.bg/infostock/control/issueannouncements/FASB>

и чрез сайта на дружеството <https://fassets.eu/>, считано от 29 юли 2024г.

9. Събития след края на отчетния период

След края на отчетния период не са възниквали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Изпълнителен директор:

.....
/Васил Джерахов/
24.07.2024 г.
гр. София

