



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

Годишен доклад за дейността

Нефинансова декларация

Доклад на независимия одитор

Индивидуален финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2021

	Стр.
Годишен доклад за дейността	3-8
Нефинансова декларация	9-10
Доклад на независимия одитор	i
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	11
Индивидуален отчет за финансовото състояние	12
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	13
Индивидуален отчет за паричните потоци	14
Приложения към индивидуалния финансов отчет	15-57

Ръководството представя своя Индивидуален финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2021, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейският съюз („МСФО, приети от ЕС“). Този Индивидуален отчет е одитиран от Ем Джи Ай Делта ООД.

КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД, ЕИК: 131576434 („Дружеството“ или „Компанията“) е акционерно дружество, учредено на 8 декември 2005 г. и извършващо дейност в България. Седалището и адресът на управление на Дружеството са: бул. „Джавахарлал Неру“ № 28, София, България. Управлява се от Съвет на директорите, който се състои от:
Станимир Светославов Василев – Председател на Съвета на директорите;
Неделчо Йорданов Спасов – Член на Съвета на директорите;
Ивелина Цанкова Кавурска – Член на Съвета на директорите;
Галин Тодоров Тодоров – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
Ангел Василев Маджиров – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Дружеството се представлява заедно и поотделно от Галин Тодоров Тодоров и Ангел Василев Маджиров – Изпълнителени директори.

Галин Тодоров Тодоров не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Ангел Василев Маджиров не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество.

Ивелина Цанкова Кавурска не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Притежава повече от 25 на сто от капитала на „Ваканционни комплекси Троян“ ЕООД (Едноличен собственик на капитала). В дружествата: „Хирон Мениджмънт“ АД, и „Мениджмънт Файненшъл Груп“ АД ЕАД участва в управлението като член на Съвета на директорите. Ивелина Кавурска е управител в „Агенция за контрол на просрочени задължения“ ЕООД.

Неделчо Йорданов Спасов не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Мениджмънт Файненшъл Груп“ АД (Заместник-председател на Съвета на директорите), „Хирон Мениджмънт“ АД (член на Съвета на директорите), „Ню Пей“ АД (член на Съвета на директорите), „Брийзи“ АД (член на Съвета на директорите), „Сетап Сървисиз“ АД (член на Съвета на директорите). В дружествата: „Сийуайнс“ АД, „Easy Asset Management“ INF.S.A., „Изи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс“ Лимитед, „MFG“ АВ, „Agency for control of outstanding debts“ S.R.L., „Проспект Капитал“ АД, „Ейприл Файнанс“ ЕАД, „Сетъл България“ АД, „Miafora“ Limited, „Болерон“ АД, участва в управлението като член на Съвета на директорите. Неделчо Спасов е управител в следните дружества: „Агенция за контрол на просрочени задължения“ ЕООД, „МФГ Инвестмънтс“ ЕООД, „МФГ Партньърс“ ЕООД и „Ликунд Дриймс“ ООД.

Станимир Светославов Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Мениджмънт Файненшъл Груп“ АД (Председател на Съвета на директорите), „Хирон Мениджмънт“ АД (член на Съвета на директорите), „Ню Пей“ АД (член на Съвета на директорите), „Брийзи“ АД (член на Съвета на директорите), „Сетап Сървисиз“ АД (член на Съвета на директорите). В дружествата: „Сийуайнс“ АД, „Easy Asset Management“ INF.S.A., „Изи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс“ Лимитед, „MFG“ АВ, „Agency for control of outstanding debts“ S.R.L., „Проспект Капитал“ АД, „Финтрейд Файнанс“ АД, „Ейприл Файнанс“ ЕАД, „Сийуайнс Спирит“ АД и „Easy Individual Solutions (Mexico),

„Сетъл България“ АД, участва в управлението като член на Съвета на директорите. Станимир Василев е управител в „МФГ Инвествънтс“ ЕООД и „Ликуид Дриймс“ ЕООД. Членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение в качеството си на членове на Съвета.

Акционерният капитал не е увеличаван през годината. Броят емитирани обикновени акции е 8 503 хил. с номинална стойност 1 лев, като възлизат на обща сума на акционерния капитал 8503 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на един глас. Правото на дивидент и на ликвидационен дял се определя съразмерно с номиналната стойност на акцията. Дружеството може да изкупува обратно свои акции при условия и ред, предвидени в закон.

„Изи Асет Мениджмънт“ АД е небанкова финансова институция, с фокус в областта на микрокредитирането и използва търговската марка Изи Кредит. Дружеството отпуска малки необезпечени краткосрочни заеми на клиенти с ниски или средни доходи. Дружеството осъществява своята дейност чрез широка дистрибуторска мрежа, която се състои от повече от 200 офиса в страната. Към 31 декември 2021 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1,483 човека.

Дружеството притежава 100% от Изи Кредит ЛЛК („Дъщерно дружество“). Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие с украинското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на първоначално регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 6,922 украински гривни, които към датата на регистрация на капитала са били еквивалентни на 800 хил. евро или 1,565 хил. лв. През 2015 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 102,460 хил. украински гривни, еквивалентни на 4,581 хил. евро или 8,960 хил. лв. към датата на увеличаване на капитала. През 2016 г. капитала достига еквивалента на 13,797 хил. лв., а през 2020 г. еквивалента на 14,970 хил. лв.

Дружеството притежава 100% (99.999938%) от СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД („Дъщерно Дружество“). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с румънското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции, с общ брой акции - 459 800 бр. и капитал в размер на 861 хил. лв. (еквивалентни на 440 хил. евро). Валутата, в която е регистриран капитала на Дъщерното Дружество е румънски леи. През 2018 година е взето решение за увеличаване на капитала до 4,303 хил. лв., еквивалентни на 2,200 хил. евро (10,261 хил. леи). В отчетната 2019 година капитала на румънското дружество достига 5,770 хил. лв., еквивалентни на 2,950 хил. евро (13,722 хил. леи).

Дружеството притежава 100% от Ай Кредит СП.З.О.О. („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с полското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 2 хил. лв. (еквивалентни на 5 хил. злоти) към дата на учредяване. През 2016 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 200 хил. злоти.

Дружеството притежава 87.10% от Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД („Дъщерно Дружество“), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на капитала при регистрацията е 1,000 хил. лв. Дейността на Дъщерното Дружество е свързана с изпълнение на платежни операции, издаване на платежни инструменти и/или приемане на плащания с платежни инструменти. През 2018 година е взето решение за увеличаване на регистрирания капитал на 3,000 хил. лв., през 2019 година капитала е увеличен на 5,000 хил. лв., през 2020 година е увеличен на 7,000 хил. лв., а през 2021 година достигна 10,500 хил. лв.

Дружеството притежава 98% от Иззи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс („Дъщерно Дружество“), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република Съюз Мيانмар. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 200 хил. долара, еквивалентни на 345 хил. лв. към датата на учредяването. От 2019 година дружеството не осъществява търговска дейност и е пристъпено към неговата ликвидация.

През 2017 г. "Иззи Асет Мениджмънт" АД иницира придобиване дяловете на местното подразделение на британската група за небанково потребителско кредитиране International Personal Finance (IPF) – "Провидент Файненшъл България" ООД. Дружеството притежава 100% от Файненшъл България ЕООД („Дъщерно Дружество“), като стойността на регистрирания капитал, към момента на придобиване е 51 млн. лв. Регистрирано е в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република България. През 2019 година се предприеха действия за реструктуриране на капитала на Дъщерното Дружество и той беше намален до 1,500 хил. лв.

През 2019 година Дружеството закупи от „Аксес Финанс“ ООД 100% от дяловете на Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република Северна Македония и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. През 2021 година стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество се увеличи и достигна 500 хил. евро.

Дружеството притежава 98% от А.Д.П.К Иззи Индивидуъл Солпошънс Ф.Д.М.Д. („Дъщерно Дружество“), учредено на 29.07.2019 г. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Мексико. Стойността на регистрирания капитал е 402 хил. мексиканси песос (еквивалентни на 37 хил. лв) към дата на учредяване. През 2021 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

През 2020 година Дружеството закупи 100% от дяловете на Иззи Асет Сървисиз ЕООД („Дъщерно Дружество“), учредено през 2008-ма година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България и предмета му на действие е управление на активи. Стойността на дяловете при покупката е 5 хил. лв. , като с непарична вноска (капитализиране на отпуснат заем) капиталът достига до 13,405 хил. лв.

През 2021 година Иззи Асет Мениджмънт АД стъпи на албанския пазар с дъщерното си дружество Иззи Асет Мениджмънт ШПК. Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Албания. Стойността на регистрирания капитал е 15,492 хил. албански леки (еквивалентни на 250 хил. лв.) и е 100% собственост на Дружеството.

През 2021 година беше учредено Иззи Асет Мениджмънт д.о.о., Дъщерно Дружество, регистрирано в съответствие със законодателството на Хърватия. Дъщерното Дружество ще извършва дейността си с местен партньор, като притежава 50% от регистрирания капитал, еквивалентни на 46 хил. лв.

Развитие, резултати от дейността и състояние на дружеството през 2021 г.

„Иззи Асет Мениджмънт“ АД (Иззи Кредит) е сред най-големите компании в България за небанкови потребителски кредити, отпускани в дома на клиентите и една от най-бързо развиващата се в своя сегмент в Източна Европа. И през 2021 година Иззи Кредит продължава да прави услугите си все по-достъпни и удобни за потребителя. Предоставя пари назаем в цялата страна с помощта на над 3 000 кредитни консултанта и над 200 офиса, обслужващи повече от 1 200 населени места. Освен в клоновете на „Български пощи“, заемите се предлагат и от все повече партньори на Дружеството. Клиентите имат възможност да кандидатстват за кредит изцяло през интернет страницата или приложението на Иззи Кредит. През 2019 година започна

партньорството с Western Union, което позволи получаването и изпращането на пари бързо и лесно до/от всяка точка на Европа. През месец август 2019 година, чрез едно от дъщерните си дружества – „Файненшъл България“ ЕООД, Изи Кредит предложи на потребителите си нов вид услуга, а именно осигуряване на гарант при отпускане на кредитите. Срещу определена такса и условия, гарантиращото дружество се ангажира да погаси задълженията към кредитиращото дружество. През месец юли 2020 година Изи Кредит започна успешно партньорство със ЗД „Евроинс Живот“ ЕАД, предлагайки на клиентите си застрахователен продукт, който ги защитава и подпомага при непредвидени обстоятелства, свързани със здравословното им състояние.

От старта си преди повече от 16 години, групата на Изи Кредит е отпуснала над 3 млн. кредита в Европа. За изминалата 2021 г. са отпуснати близо 223 млн.лв. кредити на потребители (172 млн.лв. през 2020 г.) с 29.49% повече в сравнение с 2020 година. Събраните суми за периода надхвърлят 292 млн.лв. (236 млн.лв. през 2020 г.) или ръст с 23.62%. Брутният кредитен портфейл на дружеството към декември 2021 година е 95 млн. лв. или нараства с 38.61% спрямо предходната година.

България – Динамика на портфейла (в хил. лв.)

	2021 година	2020 година	Изменение %
Портфейл:			
Отпуснати суми	223 049	172 252	29.49%
Събрани суми	292 910	236 942	23.62%
Вземания от клиенти:			
Общо	94 685	68 308	38.61%
<i>от които редовни</i>	29 392	23 442	25.38%
<i>от 4 до 90 дни</i>	30 957	24 257	27.62%
<i>от 91 до 360 дни</i>	33 373	19 684	69.54%
<i>с неопределен падеж (вкл.съдебни)</i>	963	925	4.11%
Активни клиенти	152 323	132 794	14.70%
Брой отпуснати кредити	294 014	256 230	14.74%

Компанията в своята дейност оперира на високо развит и конкурентен пазар на финансови услуги, поради което е повлияна от ценови риск. Част от конкурентите на Дружеството са банкови и финансови институции, имащи достъп до евтин финансов ресурс, осигуряващ им предимство при ценообразуването на конкурентни продукти.

„Изи Асет Мениджмънт“ АД управлява риска от неиздължаване от страна на клиентите на дължимите суми по кредити и дължимите лихви чрез разработени вътрешни правила за управление на кредитната дейност. В правилата са регламентирани изискванията за отпускане на кредити, класификация на рисковите експозиции и формиране на провизии за загуба от обезценка.

С цел управление на кредитния риск Дружеството е разработило стриктни процедури за анализ и оценка на потенциални кредитополучатели, включващи разработени скоринг процедури и детайлна верификация на предоставените данни. Изи Кредит има изградена ефективна система за следене на плащанията, както и активни мерки за събиране на вземанията. Ръководството внимателно следи експозицията си към този риск на всеки етап от кредита.

По отношение на ликвидността „Изи Асет Мениджмънт“ АД по всяко време поддържа ликвидни активи (в това число пари в брой и по разплащателни сметки) достатъчни, за да задоволят търсенето на заеми и покриването на текущи плащания. Това се налага поради особената дистрибуционна мрежа на Дружеството – над 200 регионални офиса и над 3 000 кредитни консултанта, които е необходимо ежедневно да разполагат с налични средства, за да могат да осъществят една от основните си цели за бързо и лесно обслужване и отпускане на кредит.

	2021	2020
<i>Консултанти</i>	3 007	3 021
<i>Офиси</i>	211	197
<i>Кредити</i>	294 014	256 230

Подробен преглед на финансовите резултати, както и на финансовите инструменти и свързаните с тях рискове са посочени в бележките към финансовия отчет на Дружеството, стр. 8 – 55. Основните рискове пред които е изправено Дружеството, включително кредитен, валутен, лихвен риск и управление на капитала са пояснени в бележките към финансовия отчет.

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството няма клонове.

Важни събития, настъпили след края на отчетния период

Влияние на военния конфликт между Русия и Украйна върху дейността на дружеството

След струлването на руски военни сили на границата между Русия и Украйна в края на 2021 г., конфликтът се задълбочи значително и Русия започна пълномащабна инвазия в Украйна на 24 февруари 2022 г. Голяма част от международната общност осъди Русия за нейните действия, обвинявайки я в нарушаване на международното право и на украинския суверенитет. Много държави въведоха икономически санкции срещу Русия, руски физически лица или компании.

Ръководството е анализирано влиянието на военния конфликт по отношение на дейността на Дружеството и е идентифицирало рискове, които са оповестени по-подробно в пояснителните приложения към настоящия индивидуален финансов отчет.

За периода след датата на отчета Дружеството не е установило други значими или коригиращи събития, които са свързани с дейността му и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2021 г.

Предвиждано развитие на Дружеството и перспективи

Коректното отношение и сигурността, дискретността, бързината и удобството, които осигурява Изи Кредит на своите клиенти, са водещите причини потребителите да предпочитат заемите на Компанията.

Продължаваме да следваме стратегията за разширяване на нови пазари в Европа, където услугите, които предоставяме, са добре познати и търсени от потребителите. Амбициите ни са да се утвърдим като един от лидерите в нашия сектор в региона в дългосрочен план. Стратегията ни предвижда и разширяване на нови пазари извън Европа.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2021

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Галин Тодоров
Изп. директор



Ангел Маджиров
Изп. директор



Дата: 29.06.2022 г.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
НЕФИНАНSOVA ДЕКЛАРАЦИЯ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2021 г.

Настоящата нефинансова декларация е изготвена в съответствие в изискванията на чл. 41 и чл. 48 от Закона за счетоводството и е неразделна част от Годишния доклад за дейността.

1. Бизнес модел

„Изи Асет Мениджмънт“ АД е акционерно дружество, учредено на 8 декември 2005 г. и извършващо дейност в България. Седалището и адреса на управление на Дружеството са: бул. „Джавахарлал Неру“ № 28, София, България. Основната дейност на Дружеството в съответствие със Закона на Кредитните Институции е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

Към дата на изготвянето на настоящия финансов отчет, Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав от 5 души и се представлява от двама изпълнителни директори.

2. Фирмени политики

Екологична политика

Изи Асет Мениджмънт АД не произвежда продукт и не извършва дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

Социална политика

За Ръководството на „Изи Асет Мениджмънт“ АД е от голямо значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията на Дружеството. Дружеството счита, че социалните придобивки за персонала са важна предпоставка за икономическото развитие на Дружеството и кадровото обезпечение с високо квалифициран персонал.

Политика по отношение на служителите

Движени от сериозния недостиг на квалифицирана работната ръка и от динамиката на пазарната обстановка, Ръководството на Дружеството е фокусирано върху полагане на постоянна грижа с цел всеки служител да се чувства удовлетворен от предоставените условия на труд и от предоставените възможности за лично и професионално развитие. Основните задачи пред Ръководството са следните:

- **Равнопоставеност и зачитане на човешките права**

Ръководството на Дружеството стриктно спазва Конституцията и законите на Република България и в частност всички други нормативни актове, касаещи трудово-правните отношения. Има равнопоставеност при наемане на работа, като не се допуска дискриминация, основана на пол, раса, народност, етническа принадлежност, гражданство, религия, политическа принадлежност, увреждания и възраст.

- **Здраве и безопасност на труда**

Ръководството на Дружеството оценява важноста от осигуряване на допълнителни придобивки в сферата на здравното осигуряване, като ключов инструмент за мотивация и задържане и посредством договор със здравноосигурителна компания предлага допълнително здравно покритие на всички служители на трудов договор с Дружеството.

- **Професионално развитие**

Ръководството на Дружеството дава възможност на всеки един работещ служител да повишава квалификацията си посредством участие в семинари и курсове на обучение.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Равенство на половете на ръководни позиции

Дружеството ефективно практикува равнопоставеното третиране на мъжете и жените при назначаването им на ръководни позиции, както и балансираното представителство на мъжете и жените в процеса на вземане на решения.

Политика за борба против корупцията

„Изи Асет Мениджмънт“ АД не толерира каквато и да е форма на подкуп и корупция. В частност, Дружеството приема да се въздържа от всякакви действия и поведение, които биха могли да бъдат възприети като активен или пасивен подкуп.

Основни екологични рискове

Дейността на Дружеството не води до създаване на екологични рискове.

Галин Тодоров
Изп. директор



Ангел Маджиров
Изп. директор



Дата: 29.06.2022 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Изи Асет Мениджмънт АД
ЕИК: 131576434
Гр. София

Доклад относно одита на индивидуалния финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на индивидуалния финансов отчет на Изи Асет Мениджмънт АД („Дружеството“), състоящ се от индивидуален отчет за финансовото състояние към 31 декември 2021 г. и индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за промените в собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и пояснителните приложения към индивидуалния финансов отчет, съдържащи оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2021 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

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

Обезценка на предоставени кредити

Към 31 декември 2021 г. индивидуалният финансов отчет включва:

- Брутна стойност на Предоставени микрокредити на физически лица в размер на 94 685 хил. лева (31 декември 2020 г.: 68 308 хил. лева) и загуба от обезценка в размер на 3 628 хил. лева (31 декември 2020 г.: загуба от обезценка: 1 305 хил. лева), както са представени в приложение 11 към индивидуалния финансов отчет;
- Брутна стойност на Предоставени индивидуално значими кредити в размер на 97 359 хил. лева (31 декември 2020 г.: 84 475 хил. лева) и загуба от обезценка в размер на 8 146 хил. лева (31 декември 2020 г.: загуба от обезценка: 6 247 хил. лева), както са представени в приложение 12 към индивидуалния финансов отчет;
- Нетен размер на Печалба / (Загуба) от обезценка, признат в отчета за доходите, в размер на 4 294 хил. лева загуба (2020г.: 23 496 хил. лева печалба), както е представен в приложение 6 към индивидуалния финансов отчет.

Виж също следните приложения към индивидуалния финансов отчет:

- 2.4 Финансови инструменти
- 24.A Кредитен риск

Ключов одиторски въпрос

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

Обезценката представлява съществена преценка на ръководството относно загубите понесени в рамките на кредитния портфейл на Дружеството. Ръководството преценява необходимостта от обезценка на кредити на индивидуална и портфейлна основа.

Предоставените кредити представляват съществена част (81%) от общите активи на Дружеството към 31 декември 2021 година. Дружеството прилага модел на обезценка, базиран на очаквани кредитни загуби (ОКЗ), в съответствие с изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти.

Определянето на обезценката на кредити чрез прилагане на този модел, е свързано с

В тази област нашите одиторски процедури включиха:

Получаване на разбиране за процеса на определяне на ОКЗ за обезценка на кредити, включително моделите за изчисление на ОКЗ на колективна и индивидуална база.

Оценка на адекватността на счетоводните политики и методологията за обезценка на база на изискванията на МСФО 9 и нашето разбиране за бизнеса на Дружеството.

Запитвания към служители в отделите за управление на риска на Дружеството, вътрешния одит и информационните технологии с цел да придобием разбиране за

Ключов одиторски въпрос

използването на значително ниво на преценки от страна на ръководството на Дружеството, поради високото ниво на сложност по отношение на определянето размера на очакваните кредитни загуби.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват, като се използват наличните исторически данни и очакваното бъдещо развитие. Използваните статистически модели се основават на вероятността за неизпълнение и на очакваната сума на загубата при неизпълнение.

Ключовите входящи данни, използвани за измерване на ОКЗ са: Вероятност от неизпълнение (PD); Загуба при неизпълнение (LGD); и Експозиция при неизпълнение (EAD).

Поради съществеността на предоставените кредити като елемент на индивидуалния финансов отчет на Дружеството, както и високата степен на присъща несигурност в приблизителните оценки на ОКЗ ние сме определили този въпрос като ключов одиторски въпрос.

Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит

процеса на изчисляване на ОКЗ, използваните в него приложения на информационните технологии, основните източници на данни и допусканията, използвани в модела на ОКЗ.

Получаване на разбиране и оценяване на вътрешните контроли по отношение на определянето на обезценките на кредити.

По отношение на обезценките, изчислени на колективна основа, прегледахме методологията, използвана от Дружеството за определянето им, разумността на основните допускания и пълнотата и точността на изходните данни.

По отношение на обезценките, изчислени на индивидуална основа, за рисково базирана извадка от кредити, извършване на детайлен преглед на кредитните досиета и анализ на използваните от Дружеството предположения и преценки при определянето на сумата на очакваните бъдещи парични потоци.

Оценка на адекватността, пълнотата и уместността на оповестяванията на Дружеството, свързани със загубите от обезценка на кредити.

Други въпроси

Индивидуалният финансов отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2020 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение относно този отчет на 16 юли 2021 г.

Друга информация, различна от индивидуалния финансов отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва индивидуалния финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

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

Във връзка с нашия одит на индивидуалния финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с индивидуалния финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето на годишен финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени отклонения, независимо дали длъжници се на измама или грешка.

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

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

Отговорности на одитора за одита на индивидуалния финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали индивидуалният финансов отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали длъжници се на измама или грешка и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие със ЗНФО и МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би

могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този годишен финансов отчет.

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

- Идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения в индивидуалния финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- Получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- Оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- Достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводна база, основаваща се на предположението за действащо предприятие и, въз основа на получените одиторски доказателства, дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай, че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- Оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на индивидуалния финансов отчет, включително оповестяванията, и дали индивидуалният финансов отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

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

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Закона за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността и нефинансовата декларация, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)“. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

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

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

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовия период, за който е изготвен индивидуалния финансов отчет, съответства на индивидуалния финансов отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.
- в) Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

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

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

- Ем Джи Ай Делта ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Изи Асет Мениджмънт АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 15 декември 2021г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2021 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.



Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

Ем Джи Ай Делта ООД



19.09.2022 г.

София

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

	Прил.	2021	2020
Приходи от лихви, такси и неустойки		82 317	56 630
Разходи за лихви и такси		(2 363)	(1 890)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	3	79 954	54 740
Приходи от дивиденди	4	17 259	14 651
Други приходи от дейността, нетно	5	526	1 149
Печалба / (Загуба) от обезценка на финансови активи, нетно	6	(4 294)	23 496
Печалба / (Загуба) от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	13	959	(16 215)
Разходи за персонала	7	(55 091)	(47 982)
Общи административни и други оперативни разходи	8	(18 943)	(13 951)
Печалба от дейността преди облагане с данъци		20 370	15 888
Разход за данък върху печалбата	9	(324)	(140)
Печалба за годината		20 046	15 748
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		20 046	15 748

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет

Настоящият финансов отчет е одобрен на 29.06.2022 г.

Изп. директор

Галин Годоров

Изп. директор

Ангел Маджиров

Съставител

Стефан Джугларски

Съгласно доклад на независимия одитор
 Одиторско дружество "Ем Джи Ай Делта" ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

19-09-2022



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2021 година

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

	Прил.	31 декември 2021	31 декември 2020
АКТИВИ			
Пари и парични еквиваленти	10	2 219	1 927
Предоставени микрокредити на физически лица	11	91 057	67 003
Предоставени индивидуално значими кредити	12	89 213	78 228
Инвестиции в дъщерни дружества	13	33 384	28 042
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14	471	511
Нематериални активи	15	178	44
Активи с право на ползване	16	2 173	3 170
Други активи	17	14 215	2 313
Активи по отсрочени данъци	18	285	272
ОБЩО АКТИВИ		233 195	181 510
ПАСИВИ			
Получени заеми	19	29 899	21 129
Лизингови задължения	20	2 173	3 170
Търговски и други задължения	21	59 274	35 637
Задължение за корпоративен данък		337	108
ОБЩО ПАСИВИ		91 683	60 044
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал		8 503	8 503
Резерви		15 910	15 910
Неразпределена печалба		117 099	97 053
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	22	141 512	121 466
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		233 195	181 510

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет

Настоящият финансов отчет е одобрен на 29.06.2022 г.

Изп. директор

Галин Годоров

Изп. директор

Ангел Маджиров

Съставител

Стефан Джугларски

Съгласно доклад на независимия одитор
 Одиторско дружество "Ем Джи Ай Делта" ООД

Владимир Колмаков
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

19-09-2022



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо на 1 януари 2020 г.	8 428	15 910	81 305	105 643
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>				
Печалба за периода	-	-	15 748	15 748
<i>Операции със собствениците, отчетени директно в собствения капитал</i>				
Продажба на обратно изкупени акции	75	-	-	75
Салдо на 31 декември 2020 г.	8 503	15 910	97 053	121 466
<i>Общо всеобхватен доход за периода</i>				
Печалба за периода	-	-	20 046	20 046
Салдо на 31 декември 2021 г.	8 503	15 910	117 099	141 512

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет

Настоящият финансов отчет е одобрен на 29.06.2022 г.

Иzp. директор

Галин Тодоров

Иzp. директор

Ангел Маджиров

Съставител

Стефан Джугларски

Съгласно доклад на независимия одитор
 Одиторско дружество "Ем Джи Ай Делта" ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

19-09-2022



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

	Прил.	2021	2020
Парични потоци от основна дейност			
Плащания по предоставени микрокредити на физически лица		(213 683)	(167 392)
Погашения по предоставени микрокредити на физически лица		210 019	179 234
Плащания по предоставени индивидуално значими кредити		(32 307)	(27 684)
Погашения по предоставени индивидуално значими кредити		24 526	24 660
Плащания свързани с персонала		(53 165)	(46 610)
Постъпления от клиенти		91 792	68 904
Плащания към доставчици		(34 109)	(28 585)
Плащане на корпоративен данък		(108)	(355)
Други плащания за основна дейност		(328)	(170)
<i>Нетни парични наличности използвани за основната дейност</i>		(7 363)	2 002
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобивания на дълготрайни активи		(351)	(453)
Инвестиции в дъщерни предприятия		(3 796)	(3 410)
Постъпления от дивиденди		6 258	2 151
<i>Нетни парични наличности, използвани за инвестиционни дейности</i>		2 111	(1 712)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми		9 562	6 191
Погашения на получени заеми, включително лихви		(2 125)	(5 751)
Плащания по договори за лизинг		(1 893)	(1 682)
Постъпления от продажба на обратно изкупени акции		-	75
<i>Нетни парични наличности, използвани за финансови дейности</i>		5 544	(1 167)
Нетно увеличение/ (намаление) на пари и парични еквиваленти		292	(877)
Пари и парични еквиваленти към началото на периода		1 927	2 804
Пари и парични еквиваленти към края на периода	10	2 219	1 927


Приложенията са неразделна част от този финансов отчет
 Настоящият финансов отчет е одобрен на 29.06.2022 г.

Изп. директор

 Галин Тодоров

Изп. директор

 Ангел Маджиров

Съставител

 Стефан Джугларски

Съгласно доклад на независимия одитор
 Одиторско дружество "Ем Джи Ай Делта" ООД


 Владимир Колмаков
 Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

19-09-2022



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

1. Обща информация

1.1 Правен статут

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД (“Дружеството”) е акционерно дружество учредено на 8 декември 2005 г. и извършващо дейност в България, ЕИК 131576434. Седалището и адреса на управление на Дружеството са: бул. „Джавахарлал Неру” № 28, София, България. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от:

- Станимир Светославов Василев – Председател на Съвета на директорите;
- Неделчо Йорданов Спасов – Член на Съвета на директорите;
- Ивелина Цанкова Кавурска – Член на Съвета на директорите;
- Галин Тодоров Тодоров – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Ангел Василев Маджиров – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

Дружеството се представлява заедно и поотделно от Галин Тодоров Тодоров и Ангел Василев Маджиров – Изпълнителни директори.

Акционерният капитал не е увеличаван през годината. Броят емитирани обикновени акции е 8,503,000 с номинална стойност 1 лев, като възлизат на обща сума на акционерния капитал 8,503 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на един глас. Правото на дивидент и на ликвидационен дял се определя съразмерно с номиналната стойност на акцията. Дружеството може да изкупува обратно свои акции при условия и ред предвидени в закон.

1.2 Предмет на дейност

„Изи Асет Мениджмънт“ АД е небанкова финансова институция, с фокус в областта на микрокредитирането и използва търговската марка Изи Кредит. Дружеството отпуска малки необезпечени краткосрочни заеми на клиенти с ниски или средни доходи. Дружеството осъществява своята дейност чрез широка дистрибуторска мрежа, която се състои от повече от 200 офиса в страната. Към 31 декември 2021 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1 483 човека (към 31 декември 2020 г.: 1 450 човека).

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

- Изи Кредит ЛЛК (Украйна) – 100%
- СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД (Румъния) – 100% (99.999938 %)
- Ай Кредит СП.З.О.О. (Полша) – 100%
- Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД (България) – 87.10%
- Изи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс (Мианмар) – 98%
- Файненшъл България ЕООД – 100%
- А.Д.П.К Изи Индивидуъл Солюшънс Ф.Д.М.Д.(Мексико) – 98%
- М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие (Северна Македония) – 100%
- Изи Асет Сървисиз ЕООД (България) – 100%
- Изи Асет Мениджмънт ШПК (Албания) – 100%
- Изи Асет Мениджмънт д.о.о. (Хърватска) – 50%

В съответствие с изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет.

Крайната компания-майка, която съставя консолидиран финансов отчет за най-голямата група от предприятия, в която се включва Дружеството е Мениджмънт Файненшъл Груп АД.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

2. Счетоводна политика

Основните счетоводни политики, приложени при изготвянето на настоящия Индивидуален финансов отчет, са посочени по-долу. Тези политики са систематично прилагани за всички представени отчетни периоди, освен ако не е посочено друго.

Индивидуалният финансов отчет включва: отчет за всеобхватния доход за годината, отчет за финансовото състояние към 31 декември, отчет за измененията в собствения капитал за годината, отчет за паричните потоци за годината и пояснителни бележки към тях. Изготвен е при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на позициите в отчета за финансовото състояние изискващи представяне по справедлива стойност в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Дружеството класифицира своите разходи в съответствие с естеството им.

2.1 База за изготвяне на индивидуалния финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен, във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за прилагане от Европейският съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ е регламентирана в т. 8 от допълнителните разпоредби към Закона за счетоводството, като Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 и включващи Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансова отчетност и свързаните с тях тълкувания, последващите изменения на тези стандарти и свързаните с тях тълкувания, бъдещите стандарти и свързаните с тях тълкувания, издадени или приети от Съвета по международни счетоводни стандарти.

2.1.1 Сравнителни данни

Дружеството е приело да представя сравнителна информация във финансовите си отчети за един предходен период.

Когато за целите на по-достоверно представяне на отчетните обекти и операции е необходимо да бъдат направени промени в тяхната класификация и представянето им като отделни компоненти на финансовия отчет, сравнителните данни за предходната година се рекласифицират, за да бъде постигната съпоставимост с текущия отчетен период. При промяна на счетоводна политика, корекция на грешка от предходен период или промяна в представянето на финансовата информация, корекцията се отразява с обратна сила и Дружеството представя допълнително отчет за финансовото състояние към началото на сравнителния период.

2.1.2 Принцип на действащото предприятие

Настоящият Индивидуален финансов отчет е изготвен на база на принципа за действащо предприятие. Към датата на изготвяне на индивидуалния финансов отчет, ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие, като е взело предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от датата на отчета за финансовото състояние. Ръководството на Дружеството не е идентифицирало потенциални рискове и несигурности, следствие на Covid-19, които биха повлияли върху оценката за действащо предприятие.

2.1.3 Промени в счетоводната политика и грешки

Дружеството отчита промените в счетоводната политика с обратна сила, като коригира началното салдо на всеки засегнат елемент от капитала за предходния представен период, както и другите сравнителни суми, оповестени през предходния представен период, така, сякаш винаги се е прилагала новоприетата счетоводна политика.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Дружеството коригира с обратна сила съществените грешки от предходни периоди като преизчислява сравнителните суми за представения предходен период, в който е възникнала грешката.

2.1.4 Нови стандарти и разяснения

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения на съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти, МСС 39 Финансови инструменти: Признание и оценяване, МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, МСФО 4 Застрахователни договори и МСФО 16 Лизинг – Реформа на референтните лихвени проценти –** приети от ЕС на 13 януари 2010 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021);
- **Изменение на МСФО 16 Лизинг – Отстъпки от наем, свързани с Covid-19 след 30 юни 2021** (прието от ЕС на 30 август 2021 за финансови години, започващи на или след 1 януари 2021);
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори „Удължаване на временното освобождаване от прилагане на МСФО 9“,** прието от ЕС на 16 декември 2020 (датата на изтичане на временното освобождаване от МСФО 9 беше удължена от 1 януари 2021 до годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Дружеството.

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **Изменение на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения –** Постъпления преди предвижданата употреба, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи –** Обременяващи договори – Разходи за изпълнение на договор, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации –** Референция към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3, прието от ЕС на 28 юни 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022);
- **МСФО 17 Застрахователни договори-** включително изменения на МСФО 17, приети от ЕС на 19 ноември 2021 (в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2023)
- **Изменения на различни стандарти, дължащи се на „Подобрения на МСФО (цикъл 2018 -2020)“,** произтичащи от годишния проект за подобряване на МСФО (МСФО 1, МСФО 9, МСФО 16 и МСС 41), основно с цел премахване на несъответствията и изясняване на формулировката (Измененията на МСФО 1, МСФО 9 и МСС 41 влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2022. Изменението на МСФО 16 е само с илюстративен характер и затова не е посочена дата на влизане в сила).

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС, не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **МСФО 17 Застрахователни договори**, включително изменения на МСФО 17 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Класификация за задълженията като текущи и нетекущи (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети**: Оповестяване на счетоводната политика (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки**: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от еднократна сделка (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023);
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменение на МСФО 17 Застрахователни договори** – Първоначално прилагане на МСФО 17 и МСФО 9 - Сравнителна информация (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023).

Дружеството очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно **МСС 39 Финансови инструменти - Признаване и оценяване**, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Индивидуалния финансов отчет е представен в хил. български лева, която е функционална валута и валута на представяне.

Българският лев е фиксиран към еврото (EUR), посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България, от 1 януари 1999 г.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалния курс на Българската Народна Банка за съответния ден. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преценка по заключителен валутен курс на деноминиранияте в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

Печалбата и загубата от сделките с чуждестранна валута, които се отнасят до вземанията и паричните средства в брой се представят в отчета за приходите като „финансов приход или разход“. Всички други печалби и загуби се представят в отчета за приходите като „други (загуби)/печалби – нетно“.

Монетарните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на БНБ към датата на отчета.

Значими валутни курсове:

	31 декември 2021 г.	31 декември 2020 г.
	лева	лева
1 щатски долар се равнява на	1.72685	1.59386
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

2.3 Признаване на приходите и разходите

Приходи от и разходи за лихви

За всички финансови инструменти, отчитани по амортизирана стойност, лихвоносни финансови активи класифицирани като на разположение за продажба и финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност, приходите и разходите от лихви се посочват като „приходи от лихви“ и „разходи от лихви“ във финансовия отчет, като се използва метода на ефективен лихвен процент. Това е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов актив или финансов пасив и разпределение на прихода от лихви или разхода за лихви за съответния период. Ефективната лихва е лихвеният процент, който с точност дисконтира оценените бъдещи парични потоци за жизнения цикъл на финансовия инструмент или когато е необходимо – по-кратък период, спрямо нетната преносна сума на финансовия актив или финансовия пасив.

При изчислението на ефективния лихвен процент, Дружеството оценява паричните потоци, които вземат предвид всички договорни условия на финансовия инструмент (например опции за предварително плащане), но не взема предвид бъдещи кредитни загуби. Изчислението включва всички такси и комисионни заплатени или получени между страните по договора, които представляват неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционните разходи и всички други дадени или получени премии и отстъпки.

Приходи от и разходи за такси и комисионни

Приходите от такси и комисионни се начисляват в момента на предоставяне на услугата. Таксите получени за предоставяне на услуги за определен период от време се начисляват в рамките на този период от време. Таксите за задължения за отпускане на заеми, които е най-вероятно да бъдат изтеглени и други такси, свързани с кредити, се отсрочват (заедно с всички допълнителни разходи) и се признават чрез изменение на ефективния лихвен процент по заема. Дивидентите се посочват като приход в отчета за всеобхватния доход, след като бъде учредено правото на получаването им.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Приходи от неустойки

Приходите от неустойки и при неизпълнение на договорните задължения на кредитополучателите по предоставени кредити се признават пропорционално на срока на кредита. В случаите на предсрочно погасяване остатъчния размер на вземането се признава като приход на датата на предсрочното погасяване.

Приходи от цедирани вземания

Приходите от цедирани вземания представляват събрани суми, надвишаващи балансовата стойност на цедираното вземане.

Програми за лоялност на клиенти

Предоставените кредити по програми за лоялност на клиенти представляват отделен подлежащ на идентифициране компонент от сделката, съгласно която са предоставени. Справедливата стойност на полученото възнаграждение по отношение на първоначалната продажба е разпределена между кредитите и останалите компоненти на транзакцията. Предоставените кредити по програми за лоялност се отчитат като корекция на балансовата стойност на кредитния портфейл и лихвения приход за периода.

Приходи от дивиденди

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

Приходи от договори с клиенти

Дружеството признава приходите от договори с клиенти, в съответствие с уреждането на задължението за изпълнение, заложено в договора, съгласно правилата на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти, а именно:

- ако задължението за изпълнение е удовлетворено към определен момент („момент във времето“), свързаните приходи се признават в печалбата или загубата, когато услугата се предоставя,
- ако задължението за изпълнение е удовлетворено с течение на времето, свързаните приходи се признават в печалбата или загубата, за да се отрази напредъкът на изпълнението на такова задължение.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

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

2.4 Финансови инструменти

Класификация

Съгласно МСФО 9 Финансови инструменти, Дружеството класифицира финансовите активи на базата на бизнес модела за управление на финансовите активи и характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив като (1) оценени по амортизирана стойност, (2) оценени по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и (3) оценени по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Финансовият актив се класифицира като оценен по амортизирана стойност ако са изпълнени следните условия:

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модел, който има за цел събиране на договорените парични потоци, и
- Договорните условия на финансовия актив пораждаат на определени дати парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по остатъка от главницата.

Финансовите активи в категорията Оценени по амортизирана стойност съставляват дългови инструменти (предоставени заеми), чиито бизнес модел е държани за събиране на парични потоци. Бизнес моделът може да бъде такъв, чиито активи да бъдат държани с цел събиране на договорните парични потоци дори и Дружеството да продава финансовите активи, когато има увеличение на кредитния риск на актива. За да определи дали е налице увеличаване на кредитния риск на активите, Дружеството взема предвид цялата разумна и аргументирана информация, включително и прогнозната такава. Независимо от тяхната честота и стойност, продажбите, продиктувани от увеличаване на кредитния риск на активите, не са несъвместими с бизнес модел, чиято цел е финансовите активи да бъдат държани за събиране на договорните парични потоци, тъй като кредитното качество на финансовите активи е от значение за способността на Дружеството да събира договорни парични потоци. Бизнес моделът, използван от Дружеството по отношение на предоставените заеми е „държани с цел събиране“. Дружеството продава финансов актив, когато кредитният риск на актива е увеличен, което не е в противоречие с този модел.

Финансовият актив се класифицира като оценен по справедлива стойност през друг всеобхватен доход ако следните условия са изпълнени:

- Финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е събирането на договорните парични потоци и продажба, и
- Договорните условия на финансовия актив пораждаат плащания на определени дати на парични потоци, които са само плащания на главница и лихви по остатъка от главницата.

Финансовият актив се класифицира като оценен по справедлива стойност чрез печалбата и загубата, ако не се оценява по амортизирана стойност или справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Първоначално признаване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато то стане страна по договор на финансов инструмент. Когато Дружеството първоначално признава финансов актив или пасив, то го класифицира и оценява в съответствие с изискванията на МСФО 9 споменати по-горе.

Датата на търгуване е датата, на която Дружеството се ангажира да закупи или продаде финансов актив или финансов пасив. По отношение на отчитането, датата на търгуване се отнася за (а) признаването на актива, който ще бъде получен или задължението, което ще бъде платено на датата на търгуване, и (б) отписването на актива, който е продаден, признаването на печалби и загуби при продажба и признаване на вземане от купувача при плащане на датата на търгуване.

Транзакционните разходи включват вътрешно присъщи разходи, директно отнасящи се към придобиването, емитирането или продажбата на финансов актив или пасив. Вътрешно присъщ разход е онзи разход, който нямаше да бъде направен, ако Дружеството не беше придобило, издало или продало даден финансов инструмент. Тези разходи включват такси и комисиони, изплатени на брокери, консултанти и дилъри, такси на регулаторни агенции и фондови борси и прехвърляне на данъци и такси. Транзакционните разходи не включват премии за дългови ценни книжа или отстъпки, разходи за финансиране или вътрешни административни разходи, или разходи за държане.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, която представлява постъпленията по издаването (справедливата стойност на полученото възнаграждение) нетно от разходите по сделката, когато са съществени. Впоследствие, те се представят по амортизирана стойност

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

и всяка разлика между нетните постъпления и стойността на изкупуването се признава в печалбата или загубата през периода на заема като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване, Дружеството оценява финансовия инструмент по:

- амортизирана стойност; или
- справедлива стойност през друг всеобхватен доход; или
- справедлива стойност през печалбата или загубата.

Амортизираната стойност е равна на:

- стойността, по която е измерен финансовия актив при първоначално признаване
- минус плащанията по главницата
- плюс/минус кумулативна амортизация, като се използва метода на ефективния лихвен процент за разликите между първоначалната стойност и стойността при падеж, коригирана за загуби от обезценка.

При прилагането на метода на ефективния лихвен процент, Дружеството идентифицира таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент на финансовия инструмент. Таксите, които са неразделна част от ефективния лихвен процент на финансовия инструмент се третираат като корекция на ефективния лихвен процент, освен ако финансовият инструмент е оценен по справедлива стойност, като промяната в справедливата стойност се признава в печалбата или загубата. В тези случаи таксите се признават като приход или разход при първоначално признаване на инструмента.

Оценка по справедлива стойност

Справедлива стойност е цената, получена за продажбата на актив или платена за прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване (в основния или най-изгодния за него пазар) при пазарни условия (т. е. изходна цена) независимо дали цената може пряко да се наблюдава или определя чрез други методи за оценка.

С оглед подобряване на съгласуваността и съпоставимостта при оценяването на справедливата стойност и свързаните оповестявания, Дружеството спазва МСФО 13, който определя йерархия на справедливите стойности, която категоризира в три нива входящите данни на методите за оценка, използвани за оценяване на справедливата стойност. Йерархията на справедливите стойности предоставя най-висок ранг на обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви (входни данни от 1-во ниво) и най-нисък — на ненаблюдаемите входни данни (входни данни от 3-то ниво).

Обезценка

На всяка отчетна дата Дружеството оценява загубата от обезценка за даден финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако кредитният риск на финансовия инструмент се е увеличил значително от първоначалното признаване. Ако кредитният риск на финансовия инструмент не е значително увеличен от първоначалното признаване, Дружеството оценява загубата от обезценка за дадения финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца. Ако Дружеството е оценило загубата от обезценка за даден финансов инструмент на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента в предходни отчетни периоди, но в текущия отчетен период определя, че изискванията за очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента вече не са спазени, Дружеството измерва загубата от обезценка на стойност, която е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца към текущия отчетен период. Дружеството признава в отчета за печалба и загуба като печалба или загуба от обезценка, сумата на очакваните кредитни загуби (или възстановяване), с която се изисква да бъде коригирана загубата от обезценка към отчетната дата.

Загубата от обезценка е равна на очакваните кредитни загуби за 12 месеца (фаза 1), ако към отчетната дата няма значително увеличение на кредитния риск от първоначалното признаване. Загубата от обезценка е равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, ако към отчетната дата

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

има значително увеличение на кредитния риск от първоначално признаване (фаза 2) или има неизпълнение на задълженията на актива след първоначално признаване (фаза 3). Сделката винаги е във фаза 1 на първоначалната дата. Финансовите инструменти с падеж по-малък от 12 месеца са разпределени във фаза 1 или фаза 2, но съответните очаквани кредитни загуби винаги ще бъдат изчислени като се вземе под внимание целия живот на инструмента, който е по-малък от 12 месеца - фаза 1.

В съответствие с общия подход, критерият за прехвърляне от една фаза в друга фаза е симетричен на ниво сделка. По-специално, ако в следващи отчетни периоди качеството на кредитния риск на финансовия актив, разпределен във фаза 2 се подобрява и вече няма значително увеличение на кредитния риск от първоначалното признаване, тогава активът се разпределя във фаза 1.

Критерият за признаване на загуба от обезценка на стойност равна на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента, би могъл в някои случаи, да бъде базиран само на информация за качеството или само на количествена информация. В други случаи, се взима под внимание и информацията за качеството и количествената информация за определяне на критерия за прехвърляне.

Финансови пасиви

В тази категория влизат заеми от банки, свързани лица и P2P инвеститори. След първоначалното им признаване лихвоносните заеми и привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност като се прилага методът на ефективния лихвен процент. Печалбите и загубите се признават в печалбата или загубата, когато задълженията бъдат отписани, както и чрез процеса на амортизация по метода на ефективния лихвен процент.

Заеми от P2P инвеститори

Дружеството има подписано споразумение за сътрудничество с оператор на peer-to-peer (P2P) инвестиционна интернет-платформа, регулирана според законовата рамка на Република Естония. Целта на споразумението за сътрудничество е да привлече финансиране чрез P2P платформата.

P2P платформата дава възможност на индивидуални и корпоративни инвеститори да получат пропорционални лихвени парични потоци и парични потоци по главницата от дългови инструменти (вземания по предоставени микрокредити на физически лица), издадени от Дружеството в замяна на предварително плащане. Тези права се установяват чрез договори за прехвърляне между инвеститорите и P2P платформата, която действа като агент от името на Дружеството. Инвеститорият може да избира в каква част от заема да инвестира, като максималният праг е до 70% от главницата. Дружеството трябва да изплати на инвеститора пропорционалния дял от привлеченото финансиране за всеки дългов инструмент съгласно условията на съответното индивидуално споразумение с клиента на Дружеството.

Договорите за прехвърляне представляват споразумения (цесии) с право на регрес, които изискват от Дружеството да гарантира пълното изплащане на оставащата част от главницата на инвеститора при просрочие над 60 дни от клиента на Дружеството (гаранция за обратно изкупуване). Прехвърлянията с права на регрес предвиждат пряко регрес към Дружеството, като по този начин не отговарят на изискванията да бъдат класифицирани като преминаващи споразумения в съответствие с МСФО 9. По-конкретно, нито инвеститорите, нито платформата P2P не носят никакви рискове във връзка с кредитоспособността на клиента на Дружеството. На практика Дружеството запазва рисковете и ползите от собствеността върху финансовия актив. Следователно, тези дългови инструменти на Дружеството не отговарят на условията за разглеждане за частично отписване, поради което Дружеството не отписва прехвърлените чрез P2P платформата заеми от отчета за финансово състояние. От друга страна, задълженията към инвеститорите се признават в отчета за финансовото състояние като задължения по получени заеми.

Задълженията, произтичащи от цесии с право на регрес, първоначално се признават по себестойност, която представлява справедливата стойност на полученото възнаграждение от инвеститорите. След първоначалното признаване финансирането, привлечено чрез P2P платформа, впоследствие се измерва по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент. Амортизираната

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

цена се изчислява, като се вземат предвид всички емисионни разходи и всяка отстъпка или премия при сепълмент. Печалбите и загубите се признават в печалби и загуби като приходи/ разходи от лихви, когато пасивите се отписват. Разходите за лихви, платени на инвеститорите, се показват в брутна сума, изчислени по метода на ефективната лихва в позицията Разходи за лихви на Отчета за всеобхватния доход.

Компенсирание на финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се компенсират и нетната сума се отчита в отчета за финансовото състояние само тогава, когато Дружеството има законно право да компенсира признатите стойности и възнамерява да извърши уреждане на актива и пасива на нетна основа, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

2.5 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти, посочени в отчета за паричните потоци включват парични средства в брой, разплащателни сметки и банкови депозити с първоначален падеж по-малък от три месеца.

2.6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите и оборудването (дълготрайните материални активи) се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др. Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от Дружеството подход за последваща оценка на дълготрайните материални активи е модела на себестойността по МСС 16 Имоти, машини и съоръжения - цената на придобиване (себестойността), намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Полезният живот по групи активи е както следва:

- Сгради 25 години
- Оборудване 25 години
- Компютри и периферия 2 години
- Автомобили 4 години
- Офис обзавеждане 6-7 години

Полезният живот на дълготрайните материални активи се преглежда в края на всяка година и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира проспективно.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с дълготрайни материални активи, които имат характер на подмяна на определени възлови части или на преустройство и реконструкция, се капитализират към

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчния му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансвата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че те биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори се прави тест за обезценка и ако възстановимата стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се намалява до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност, намалена с разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби от продажба

Дълготрайните материални активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансвата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, в „Други приходи от дейността“ към отчета за всеобхватния доход.

2.7 Нематериални активи

Нематериалните активи се представят се във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценки.

Дружеството прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот от 2 години.

Балансовата стойност на нематериалните активи подлежи на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансвата стойност на активите би могла да надвишава тяхната възстановима стойност. Тогава обезценката се включва като разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Разходите, свързани с поддръжката на нематериални активи, се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в отчета за всеобхватния доход (в печалба или загуба за годината).

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на „нематериалните активи“ се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансвата стойност на актива към датата на продажбата. Посочват се нетно към „други приходи/(загуби) от дейността“ в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

2.8 Инвестиции в дъщерни предприятия

Дългосрочните инвестиции, представляващи акции в дъщерни дружества, са представени във финансовия отчет по цена на придобиване (себестойност), която представлява справедливата стойност на платеното вознаграждение, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Притежаваните от Дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на условия за обезценка, такава се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

Инвестициите в дъщерни дружества се отписват, когато се прехвърлят правата, произтичащи от тях, на други лица при настъпване на правните основания за това и по този начин се изгуби контролът върху стопанските изгоди от съответния конкретен тип инвестиции. Печалбата или загубата от продажбата им се представя към съответно „финансови приходи“ или „финансови разходи“ в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за периода).

2.9 Лизинг

На началната дата на лизинга, която е по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор, Дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

Лизингополучател

Дружеството прилага единен модел на признаване и оценка на всички договори за лизинг, с изключение на краткосрочните лизингови договори (лизингов договор със срок от 12 месеца или по-малко от датата на стартиране на лизинга и който не съдържа опция за покупка) и лизинговите договори на активи на ниска стойност (като таблетки, персонални компютри, телефони, офис техника и други).

Дружеството не се е възползвало от практическата целесъобразна мярка на МСФО 16, която позволява на лизингополучателя за всеки клас идентифициран актив да не отделя нелизинговите от лизинговите компоненти, а вместо това да отчита всеки лизингов компонент и свързаните с него нелизингови компоненти като отделен лизингов компонент. За договори, които съдържат лизинг на един или повече лизингови и нелизингови компоненти, Дружеството прилага политика да разпределя възнаграждението по договори, които съдържат лизингови и нелизингови компоненти, на база относителните единични цени на лизинговите компоненти и съвкупната единична цена на нелизинговите компоненти.

а) активи „право на ползване“

Дружеството признава в отчета за финансовото състояние актив „право на ползване“ на датата на стартиране на лизинговите договори, т.е. датата, на която основният актив е на разположение за ползване от страна на Дружеството.

Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг. Цената на придобиване включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които Дружеството ще направи за демонтаж и преместване на основния актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на основния актив в състоянието, изисквано съгласно договора.

Дружеството амортизира актива „право на ползване“ за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, той се амортизира за полезния му живот. Амортизацията започва да се

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

начислява от датата на стартиране на лизинга.

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“.

Активите „право на ползване“ се тестват за обезценка в съответствие с МСС 36 Обезценка на активи, като се прилага политика за определяне и отчитане на обезценката, аналогична на тази при имотите, машините и оборудването. Възстановимата стойност на активите „право на ползване“ е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се определят като разлика между възстановимата и балансовата стойност.

Активите „право на ползване“ са представят към Имоти, машини и оборудване в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

б) задължения по лизинг

Дружеството признава задължения по лизинг на датата на стартиране на лизинга, оценени по настояща стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата. Те включват:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на получаване лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти първоначално оценени, използвайки индексите или процентите на датата на стартиране на лизинга;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- сумите, които дружеството очаква да плати на лизингодателите като гаранции за остатъчна стойност.

Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекси или преоценки, а са свързани с изпълнение или с използването на основния актив, не се включват в оценката на задължението по лизинг и в актива „право на ползване“. Те се признават като текущ разход в периода, в който настъпи събитието или обстоятелството, довело до тези плащания.

Лизинговите плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на Дружеството, който то би плащало в случай, че заеме финансови средства, необходими за получаването на актив със сходна стойност на актива „право на ползване“, за сходен период от време, при сходно обезпечение и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Лихвените разходи по лизинга се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на Дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

Задълженията по лизинг се представят на отделни редове в отчета за финансовото състояние: „Задължения за лизинг – дългосрочна част“ - нетекущата част на задълженията, „Задължения за лизинг - краткосрочна част“ - текущата част на задълженията.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Дружеството преоценява задълженията си по лизинг (при което извършва и кореспондиращи записвания към съответните активи „право на ползване“), когато:

- има промяна в срока на лизинга или е възникнало събитие или обстоятелство, което е довело до промяна в оценката на опцията за закупуване, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с коригиран дисконтов процент;
- има промяна в плащанията за лизинг, произтичаща от промяна в индекс или процент или има промяна в сумите, които се очаква да бъдат дължими по гаранции за остатъчна стойност, при което коригираните задължения по лизинг се преизчисляват с непроменения (оригиналния) дисконтов процент (освен когато промяната в лизинговите плащания, произтича от промяна в плаващите лихвени проценти, в този случай се използва коригиран дисконтов процент, който отразява промените в лихвения процент);
- лизинговият договор е изменен и това изменение не е отразено като отделен лизинг, в този случай задължението по лизинг се преизчислява като се базира на срока на променения лизингов договор, дисконтирайки променените лизингови плащания с коригиран дисконтов процент към датата на влизане в сила на изменението.

в) Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, основният актив по които е с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването по реда на МСФО 16 от изискването за признаване на актив „право на ползване“ и задължение по лизинг за краткосрочните си лизингови договори на сгради и транспортни средства и за лизинговите си договори на активи на ниска стойност, представляващи принтери и други устройства, които Дружеството счита, че са на ниска стойност като нови и се използват самостоятелно в Дружеството, без да са зависими и тясно свързани с други активи.

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които основният актив е с ниска стойност, се признават директно като текущ разход в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга.

2.10 Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата на Дружеството, се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2021 е 10% (2020: 10%).

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви. Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспадат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

актив или пасив, който не е засегнал счетоводната или данъчната печалба (загуба) към датата на операцията.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансов отчет и се намалява до степента, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или да се появяват през същия период облагаеми временни разлики, от които те могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция или към друг компонент на всеобхватния доход, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансова позиция или друг компонент на всеобхватния доход.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

Към 31 декември 2021 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2020 г.: 10%).

2.11 Доходи на наети лица

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи на персонала (различни от доходите при напускане) включват заплати, бонуси, компенсация за неизползван отпуск и вноски за социално и здравно осигуряване.

Дружеството признава прогнозираната недисконтирана сума на краткосрочните доходи на персонала като разход в периода, в който персонала е предоставил услугите, свързани с тези доходи (независимо от датата на плащане), съответстващ на други пасиви в отчета.

Размерът на краткосрочните доходи на персонала, произтичащи от неизползван отпуск се изчислява като сбор от неизползваните дни платен отпуск на всеки служител умножен по дневната ставка на brutната му заплата.

Дългосрочни доходи

Пасивите на дружеството произтичащи от дългосрочни доходи на персонала, различни от пенсионните планове, представляват бъдещи доходи, платими на служители в замяна на услуги предоставени на Дружеството в текущия, или в предходни периоди, които не са дължими в цялата си стойност в рамките на 12 месеца от завършване на услугата.

Дружеството има утвърден план за допълнително пенсионно осигуряване. Съгласно Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в двукратен размер на brutното месечно трудово възнаграждение към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. В случай, че работникът или служителът е работил в Дружеството през последните 10 години, размерът на обезщетението възлиза на шестмесечния размер на brutното му трудово възнаграждение.

2.12 Провизии

Провизии се признават когато:

- Дружеството има настоящо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития;

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

- вероятно е за погасяването му да бъде необходим изходящ паричен поток от ресурси, съдържащ икономически ползи, и
- може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението.

Сумите, признати като провизии, представляват най-добрата преценка на разходите, необходими за погасяване на настоящото задължение. Рисковете и несигурностите, присъщи за съответните събития и обстоятелства са взети под внимание, за да се направи най-добрата преценка за провизията.

В случаите, в които има многобройни задължения със сходен характер, вероятността за уреждане се определя чрез разглеждане на тези сходни задължения като цяло. Провизия се признава дори ако вероятността за плащане на дадено отделно задължение от групата сходни задължения е ниска. Провизиите се дисконтират, когато ефектът е съществен, като в тези случаи сумата на провизията представлява настоящата стойност на плащанията, които се очаква да бъдат направени за покриване на задължението. Дисконтовият процент е процентът преди облагане с данъци, който отразява текущата пазарна оценка на времевите разлики в стойността на парите и специфичните за задължението рискове. Дисконтовият процент не отразява рисковете, за които бъдещите парични потоци са вече преизчислени. Увеличението на провизията, дължащо се на отминаването на времето, се признава като разход за лихви.

През следващия отчетен период, действително направените разходи за погасяване на настоящото задължение се отчитат не като текущ разход, а в намаление на начислената преди това провизия. След пълното погасяване на задължението, неусвоената част от провизията, ако има такава, се отписва.

2.13 Собствен капитал

Собственият капитал се състои от регистрирания акционерен капитал на Дружеството въз основа на приложимите правни разпоредби и устава. Номиналната стойност на акционерния капитал на Дружеството е посочен в размера, определен в устава и в Търговския регистър.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава, Дружеството е длъжно да формира и „фонд Резервен“, като източници на фонда могат да бъдат:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание на акционерите.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

Неразпределената печалба включва нетната печалба (загуба) за годината, призната в отчета за всеобхватния доход и натрупаните печалби (загуби) от минали години.

2.14 Разпределение на дивиденди

Разпределението на дивиденди на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от акционерите на Дружеството.

2.15 Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица дружеството-майка, неговите дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

2.16 Плащания на база акции

Персоналът на Дружеството получава възнаграждения базирани на акции, като служителите предоставят услуги срещу възнаграждение получавано под формата на капиталови инструменти. Разходът за сделки, свързани с акции се признава заедно със съответстващо увеличение на капитала за периода, през който изпълнението и/или условията за предоставяне на услуги са изпълнени, към датата, на която съответните служители получават пълно право на получаването им („дата на придобиване на права“). Кумулативният разход признат за сделките, свързани с акции за всяка отчетна дата до датата на придобиване на права, отразява степента, в която е изтекъл периода на придобиване на права и най-добрата преценка на Дружеството относно броя капиталови инструменти, за които в крайна сметка ще бъдат придобити права. Разходът се посочва като „Разход за персонал“. В случаите, в които условията за плащания на основата на акции бъдат изменени, минималните разходи, признати в „Разходи за персонала“, са разходите, каквито биха били ако условията не бяха променени. Признава се допълнителен разход за всички модификации, които увеличават общата стойност на споразумението за плащане чрез акции или по друг начин е от полза за служителя. В случаите, в които плащания на основата на акции бъдат отменени, отмяната се третира като прехвърлено право от датата на отмяна и всички разходи, които още не са признати до датата на отмяната, се признават незабавно.

Ако на мястото на стара програма за заплащане чрез акции бъде въведена нова програма, отменените и новите програми се третират по такъв начин, сякаш са модификация на оригиналната програма, както е описано по-горе.

Разходите за плащания на основата на акции се измерват първоначално по справедлива стойност чрез използване на модел на ценообразуване, като се вземат предвид условията, при които са предоставени инструментите. Тази справедлива стойност се посочва като разход за периода на придобиване на правата. Задълженията по програмата се преоценява по справедлива стойност във всеки отчет за финансово състояние до и включително датата за уреждане, като промените в справедливата стойност се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

2.17 Изкупени собствени акции и договори за собствени акции

Собствените капиталови инструменти на Дружеството, които са придобити от него или от неговите дъщерни дружества (собствени акции на дружеството) се приспадат от капитала, като се отчитат по средно претеглена цена на придобиване. Заплатеното или получено възнаграждение за закупуване, продажба, издаване или отмяна на собствените капиталови инструменти на Дружеството се признава директно в собствения капитал. Печалбите или загубите не се признават в отчета за всеобхватния доход.

Договорите за собствени акции, които са свързани с издаване на собствени акции срещу възнаграждение, се класифицират като капитал и се прибавят към или се приспадат от капитала. Договорите за собствени акции, които изискват нетно уреждане в брой или предоставят избор за уреждане при запазване на стойността на договорното задължение, водещо до промяна на броя акции при промяна на справедливата им стойност, се класифицират като финансови пасиви.

2.18 Ключови преценки, приблизителни оценки и допускания при прилагане на счетоводната политика

При изготвянето на този финансов отчет в съответствие с МСФО, ръководството е направило преценки, приблизителни оценки и допускания, които засягат прилагането на счетоводните политики и отчетените суми на активите и пасивите, приходите и разходите.

Тези преценки се основават на наличната информация към датата на изготвяне на финансовия отчет, като действителните резултати биха могли да се различават от тези преценки. Корекции на

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

приблизителните оценки се признават в периода, в който оценките са коригирани и във всички бъдещи периоди, които са засегнати.

Основните области, които изискват приблизителни оценки и преценки, са както следва:

- Загуби от обезценка на вземания – бележка 2.4
- Оценка на активите „право на ползване“ и задълженията по договори за лизинг – бележка 2.9
- Признаване на отсрочени данъчни активи – бележка 2.10
- Определяне на справедлива стойност – бележка 2.4

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

3. Нетен доход от лихви, такси и неустойки

	2021	2020
Приходи от лихви	26 025	22 584
Приходи от такси	46 015	23 813
Приходи от неустойки	10 277	10 233
Приходи от лихви, такси и неустойки	82 317	56 630
Разходи за лихви по банковни заеми	(395)	(213)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(416)	(404)
Разходи за лихви по договори за лизинг	(120)	(143)
Разходи за лихви по заеми от P2P платформи	(1 202)	(970)
Разходи за такси и комисионни	(230)	(160)
Разходи за лихви и такси	(2 363)	(1 890)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	79 954	54 740

4. Приходи от дивиденди

	2021	2020
Файненшгъл България ЕООД	11 000	12 500
СЦ Иззи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	6 259	2 151
	17 259	14 651

5. Други приходи от дейността, нетно

	2021	2020
Приходи от цедирани вземания	180	1 446
Приходи от валутни операции и преоценки	430	189
Други оперативни приходи	91	10
Разходи от валутни операции и преоценки	(175)	(496)
	526	1 149

6. Печалба / (Загуба) от обезценка на финансови активи, нетно

	2021	2020
Печалба / (Загуба) от обезценка на предоставени микрокредити на физически лица, нетно	(2 395)	1 182
Печалба / (Загуба) от обезценка на предоставени индивидуално значими кредити, нетно	(1 899)	22 314
	(4 294)	23 496

7. Разходите за персонала

	2021	2020
Заплати и възнаграждения	(48 099)	(41 797)
Социални осигуровки	(6 836)	(6 070)
Разходи за задължения към персонала при пенсиониране	(156)	(115)
	(55 091)	(47 982)

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

8. Общи административни и други оперативни разходи

	2021	2020
Реклама и маркетинг	(4 110)	(3 125)
Амортизация	(2 225)	(2 005)
Разходи за материали	(1 541)	(1 340)
Наем на активи	(1 486)	(1 460)
Транспорт и командировки	(1 424)	(540)
Телекомуникационни и пощенски разходи	(1 296)	(1 080)
Консултантски, юридически услуги	(1 187)	(317)
Консумативи, вкл. ел. енергия	(664)	(468)
Представителни и несвързани с дейността	(582)	(296)
Социални разходи	(486)	(222)
Застраховки	(266)	(276)
Ремонт и техническа поддръжка	(215)	(320)
Охрана на офиси	(98)	(96)
Одиторски услуги	(36)	(37)
Други оперативни разходи	(3 327)	(2 369)
	(18 943)	(13 951)

Начислените за годината суми за услугите, предоставяни от регистрираните одитори за независим финансов одит са оповестени в бележка 8 Общи административни и други оперативни разходи. Регистрираните одитори не са предоставяли други услуги на Дружеството, извън независим финансов одит.

На ред Други оперативни разходи в бележка 8 Общи административни и други оперативни разходи, в сумата от 3 327 хил.лв., дружеството представя разходи свързани с комисионни по договори за получени услуги, разходи свързани с поддръжка на активи, различни от наеми, консумативи, ремонти, а именно – дезинфекция, PCR тестове и други, разходи свързани с поддръжка на софтуер и кибер безопасност, разходи за обучения.

9. Разход за данъци от печалбата

	2021	2020
Печалба преди данъчно облагане	20 370	15 888
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху печалбата	2 037	1 589
Данъчен ефект от увеличението и намаленията на финансовия резултат за данъчни цели	(1 700)	(1 480)
Текущ разход за данък върху печалбата	337	109
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	(13)	31
Общо разход за данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход	324	140

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

10. Пари и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричните потоци, парите и паричните еквиваленти включват следното:

	31 декември 2021	31 декември 2020
Пари в банкови сметки	1 290	1 176
Пари в брой	802	660
Пари на път	127	91
	2 219	1 927

Парите и паричните еквиваленти представляват суми, деноминирани в български лева.
 Парите в брой не са лихвоносни, докато парите в банкови сметки са лихвоносни при плаващ лихвен процент.

11. Предоставени микрокредити на физически лица

	31 декември 2021	31 декември 2020
Гарантирани вземания от клиенти по предоставени микрокредити, бруто	88 952	66 905
Негарантирани вземания от клиенти по предоставени микрокредити, бруто	4 770	478
Съдебни вземания	963	925
Намаление за загуби от обезценка	(3 628)	(1 305)
	91 057	67 003

Изменението на загубите от обезценка на вземанията от клиенти по предоставени микрокредити е както следва:

	2021	2020
Салдо към 1 януари	1 305	16 584
Загуба от обезценка за годината	3 965	1 377
Реинтегрирани обезценки през годината	(1 570)	(2 559)
Отписани вземания	(72)	(14 097)
Салдо към 31 декември	3 628	1 305

12. Предоставени индивидуално значими кредити

	31 декември 2021	31 декември 2020
Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл. начислени лихви	97 346	84 438
Предоставени търговски заеми на физически лица, вкл. начислени лихви	13	37
Намаление за загуби от обезценка	(8 146)	(6 247)
	89 213	78 228

Допълнителна информация за индивидуално значимите кредити, отпуснати към свързани лица се съдържа в бележка 25 към настоящия индивидуален отчет.

Изменението на загубите от обезценка на вземанията по предоставени индивидуално значими кредити

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

на юридически и физически лица е както следва:

	2021	2020
Салдо към 1 януари	6 247	28 561
Загуба от обезценка за годината	1 899	-
Рейнтегрирани обезценки през годината	-	(22 314)
Салдо към 31 декември	8 146	6 247

13. Инвестиции в дъщерни дружества

	Към 31 декември 2021			Към 31 декември 2020		
	<i>Инвестиция, бруто</i>	<i>Загуби от обезценка</i>	<i>Инвестиция, нетно</i>	<i>Инвестиция, бруто</i>	<i>Загуби от обезценка</i>	<i>Инвестиция, нетно</i>
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	14 970	(12 232)	2 738	14 970	(12 232)	2 738
Изи Асет Мениджмънт ИФН АД	5 770	-	5 770	5 770	-	5 770
Ай Кредит СП.З.О.О., Полша	90	-	90	90	-	90
М Кеш Македония ДООЕЛ	1 271	-	1 271	685	-	685
Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД	9 145	-	9 145	5 645	-	5 645
Изи Кредит Азия	102	(102)	-	102	(102)	-
Файненшъл България ЕООД	6 656	-	6 656	6 656	-	6 656
Изи Асет Сървисиз ЕООД	22 637	(15 255)	7 382	22 637	(16 215)	6 422
Изи Индивидуал Салюшънс, Мексико	36	-	36	36	-	36
Изи Асет Мениджмънт ШПК, Албания	250	-	250	-	-	-
Изи Асет Мениджмънт д.о.о, Хърватия	46	-	46	-	-	-
	60 973	(27 590)	33 384	56 591	(28 549)	28 042

Дружеството притежава 100% от Изи Кредит ЛЛК (“Дъщерно дружество”). Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие с украинското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на първоначално регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 6,922 украински гривни, които към датата на регистрация на капитала са били еквивалентни на 800 хил. евро или 1,565 хил. лв. През 2015 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 102,460 хил. украински гривни, еквивалентни на 4,581 хил. евро или 8,960 хил.лв. към датата на увеличение на капитала. През 2016 г. капитала достига еквивалента на 13,797 хил. лв., а през 2020 г. еквивалента на 1,970 хил. лв.

Дружеството притежава 100% (99.999938%) от СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД (“Дъщерно Дружество”). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с румънското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции, с общ брой акции - 459 800 бр. и капитал в размер на 861 хил. лв. (еквивалентни на 440 хил. евро). Валутата, в която е регистриран капитала на Дъщерното Дружество е румънски леи. През 2018 година е взето решение за увеличаване на капитала до 4,303 хил.лв., еквивалентни на 2,200 хил. евро (10,261 хил. леи). В отчетната 2019 година капитала на румънското дружество достига 5,770 хил.лв., еквивалентни на 2,950 хил. евро (13,722 хил. леи).

Дружеството притежава 100% от Ай Кредит СП.З.О.О. (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с полското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 2 хил. лв. (еквивалентни на 5 хил. злоти) към дата на учредяване. През 2016 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 200 хил.злоти.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Дружеството притежава 87.10% от Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД (“Дъщерно Дружество“), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на капитала при регистрацията е 1,000 хил. лв. Дейността на Дъщерното Дружество е свързана с изпълнение на платежни операции, издаване на платежни инструменти и/или приемане на плащания с платежни инструменти. През 2018 година е взето решение за увеличаване на регистрирания капитал на 3,000 хил. лв., през 2019 година капитала е увеличен на 5,000 хил. лв., през 2020 година е увеличен на 7,000 хил. лв., а през 2021 година достигна 10,500 хил. лв.

Дружеството притежава 98% от Изи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс (“Дъщерно Дружество“), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република Съюз Мианмар. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 200 хил. долара, еквивалентни на 345 хил. лв. към датата на учредяването. От 2019 година дружеството не осъществява търговска дейност и е пристъпено към неговата ликвидация.

През 2017 г. "Изи Асет Мениджмънт" АД иницира придобиване дяловете на местното подразделение на британската група за небанково потребителско кредитиране International Personal Finance (IPF) – "Провидент Файненшъл България" ООД. Дружеството притежава 100% от Файненшъл България ЕООД (“Дъщерно Дружество“), като стойността на регистрирания капитал, към момента на придобиване е 51 млн. лв. Регистрирано е в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република България. През 2019 година се предприеха действия за реструктуриране на капитала на Дъщерното Дружество и той беше намален до 1,500 хил. лв.

През 2019 година Дружеството закупи от „Аксес Файнанс“ ООД 100% от дяловете на Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие (“Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република Северна Македония и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. През 2021 година стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество се увеличи и достигна 500 хил. евро.

Дружеството притежава 98% от А.Д.П.К Изи Индивидуъл Солюшънс Ф.Д.М.Д. („Дъщерно Дружество“), учредено на 29.07.2019 г. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Мексико. Стойността на регистрирания капитал е 402 хил. мексиканси песос (еквивалентни на 37 хил. лв) към дата на учредяване. През 2021 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

През 2020 година Дружеството закупи 100% от дяловете на Изи Асет Сървисиз ЕООД (“Дъщерно Дружество“), учредено през 2008-ма година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България и предмета му на действие е управление на активи. Стойността на дяловете при покупката е 5 хил. лв., като с непарична вноска (капитализиране на отпуснат заем) капиталът достига до 13,405 хил. лв.

През 2021 година Изи Асет Мениджмънт АД стъпи на албанския пазар с дъщерното си дружество Изи Асет Мениджмънт ШПК. Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Албания. Стойността на регистрирания капитал е 15,492 хил. албански леки (еквивалентни на 250 хил. лв.) и е 100% собственост на Дружеството.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

През 2021 година беше учредено Изи Асет Мениджмънт д.о.о., Дъщерно Дружество, регистрирано в съответствие със законодателството на Хърватия. Дъщерното Дружество ще извършва дейността си с местен партньор, като притежава 50% от регистрирания капитал еквивалентни на 46 хил. лв.

Ръководството е анализирано влиянието на военният конфликт между Русия и Украйна, започнал след датата на финансовия отчет, по отношение на инвестициите в дъщерни дружества и е преценило, че нетната стойност на инвестицията във Изи Кредит ЛЛК, Украйна, за която през предходни периоди е била начислена загуба от обезценка в размер на 82%, е разумно приближение на справедливата ѝ стойност, поради което не е необходимо да бъде допълнително обезценявана.

Изменението на загубите от обезценка на инвестициите в дъщерни дружества е както следва:

	2021	2020
Салдо към 1 януари	28 549	12 339
Загуба от обезценка за годината	-	16 215
Реинтегрирани обезценки през годината	(959)	-
Отписани инвестиции	-	(5)
Салдо към 31 декември	27 590	28 549

14. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Компютърна техника	Машини и оборудване	Офис обзавеждане	Други	Общо
Отчетна стойност					
Към 01.01.2020	910	76	84	480	1 550
Новопридобити	302	-	35	48	385
Отписани	(149)	-	-	-	(149)
Към 31.12.2020	1 063	76	119	528	1 786
Новопридобити	289	-	22	44	355
Отписани	(37)	-	-	(12)	(49)
Към 31.12.2021	1 315	76	141	560	2 092
Натрупана амортизация					
Към 01.01.2020	(599)	(76)	(38)	(337)	(1 050)
Начислена амортизация	(272)	-	(13)	(64)	(349)
Отписани амортизации	124	-	-	-	124
Към 31.12.2020	(747)	(76)	(51)	(401)	(1 275)
Начислена амортизация	(325)	-	(17)	(52)	(394)
Отписани амортизации	35	-	-	13	48
Към 31.12.2021	(1 037)	(76)	(68)	(440)	(1 621)
Балансова стойност					
Към 31.12.2021	278	-	73	120	471
Към 31.12.2020	316	-	68	127	511
Към 01.01.2020	311	-	46	143	500

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

15. Нематериални активи

	<u>Софтуер</u>	<u>Общо</u>
Отчетна стойност		
Към 01.01.2020	916	916
Новопридобити	69	69
Отписани	-	-
Към 31.12.2020	985	985
Новопридобити	159	159
Отписани	(1)	(1)
Към 31.12.2021	1 143	1 143

Натрупана амортизация

Към 01.01.2020	(874)	(874)
Начислена амортизация	(67)	(67)
Отписана амортизация	-	-
Към 31.12.2020	(941)	(941)
Начислена амортизация	(46)	(46)
Отписана амортизация	22	22
Към 31.12.2021	(965)	(965)

Балансова стойност

Към 31.12.2021	42	42
Към 31.12.2020	44	44
Към 01.01.2020	178	178

16. Активи с право на ползване

	<u>Сгради</u>	<u>Общо</u>
Отчетна стойност		
Към 01.01.2020	2 927	2 927
Новопридобити	1 832	1 832
Към 31.12.2020	4 759	4 759
Новопридобити	595	595
Към 31.12.2021	5 353	5 353

Натрупана амортизация

Към 01.01.2020	-	-
Начислена амортизация	(1 589)	(1 589)
Към 31.12.2020	(1 589)	(1 589)
Начислена амортизация	(1 591)	(1 591)
Към 31.12.2021	(3 180)	(3 180)

Балансова стойност

Към 31.12.2021	2 173	2 173
Към 31.12.2020	3 170	3 170
Към 01.01.2020	2 927	2 927

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

<i>Суми, признати в печалба и загуба</i>	2021	2020
Разходи за амортизация на актива „Право на ползване“	(1 591)	(1 589)
Разходи за лихви върху лизинговото задължение	(121)	(143)
Разходи, свързани с краткосрочни наеми	(1 198)	(1 183)
Разходи, свързани с наем на активи на ниска стойност	(288)	(277)

17. Други активи

	31 декември 2021	31 декември 2020
Начисления	11 816	69
Платени аванси	1 579	1 458
Вземания по гаранции	317	301
Вземания по цесии	-	47
Други вземания	503	438
	14 215	2 313

На ред Начисления в бележка 17 Други активи, в сумата от 11 816 хил.лв. Дружеството представя сумата от 10 433 хил.лв., която представлява начислено вземане и признат приход от комисионни към Файненшъл България ЕООД по фактура, издадена през 2022 г., но отнасяща се за 2021 г.

На ред Платени аванси в бележка 17 Други активи, Дружеството представя сумата от 1,579 хил.лв., която представлява предплащане по ангажимент, изцяло уреден към датата на съставяне на настоящия индивидуален финансов отчет.

18. Активи по отсрочени данъци

Като отсрочени данъчни активи съгласно МСС 12 Данъци от печалбата, Дружеството е признало сумата на данъците от печалбата, възстановими в бъдещи периоди, по отношение на намаляемите временни разлики и пренесените напред неизползвани данъчни загуби, както следва:

	Неизползвани отпуски	Доходи на персонала	Други	Общо
Към 01 януари 2020	153	120	30	303
(Разход)/приход в отчета за доходите	(43)	-	12	(31)
Към 01 януари 2021	110	120	42	272
(Разход)/приход в отчета за доходите	(6)	4	15	13
Към 31 декември 2021	104	124	57	285

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

19. Получени заеми

	Средна лихва	Срок	31 декември 2021	31 декември 2020
Банкови заеми	7%	2022 г	9 832	4 992
Заеми от свързани лица	12%	2024 г	4 491	4 375
Заеми от Р2Р инвеститори	10%	2022 г	15 576	11 762
Общо, в т.ч.:			29 899	21 129
<i>Текущи</i>			25 408	16 754
<i>Нетекучи</i>			4 491	4 375

20. Лизингови задължения

През отчетния период, Дружеството е било страна по множество договори за лизинг като наемател на офиси.

<i>Матюритетна структура на лизинговото задължение</i>	31 декември 2021	31 декември 2020
Краткосрочна част	1 893	1 905
Дългосрочна част	280	1 265
	2 173	3 170

21. Търговски и други задължения

	31 декември 2021	31 декември 2020
Задължение към гарантиращото дружество по събрани гаранционни вноски от клиенти	50 100	28 644
Задължения към персонала и за социално осигуряване	6 350	5 537
Задължения към доставчици	2 091	602
Задължения за данъци, различни от корпоративен данък	520	708
Други задължения	213	146
	59 274	35 637

Задължения към персонала и за социално осигуряване

	31 декември 2021	31 декември 2020
Задължения към персонала, в т.ч.:		
Текущи задължения за възнаграждения	3 659	3 083
Текущи задължения по неизползван отпуск	874	924
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	552	397
	5 085	4 404
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:		
Текущи задължения	1 265	1 133
	1 265	1 133
Общо	6 350	5 537

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране

	2021	2020
<i>Сегашна стойност на задълженията на 1 януари</i>	<i>397</i>	<i>281</i>
Разход за текущ стаж	87	78
Разход за лихви	2	2
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(13)	(16)
Актуерска (печалба) загуба за периода	79	52
<i>Сегашна стойност на задълженията на 31 декември</i>	<i>552</i>	<i>397</i>

Основните предположения, използвани при определяне на задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са посочени по-долу:

	2021	2020
Норма на дисконтиране	0.6%	0.5%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	5.0%	2.0%

Средна продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране е 11 години.

В таблицата по-долу е представен анализ на чувствителността спрямо значителните предположения към 31.12.2021 г., изчислен на база на метод, който екстраполира ефекта върху задълженията за доходи на персонала при пенсиониране, при разумна промяна в основните предположения към края на отчетния период.

Значителни предположения	Изменение	Абсолютен ефект	Относителен ефект
Норма на дисконтиране	+0,50%	(25)	-5%
Норма на дисконтиране	-0,50%	27	+5%
Възнаграждение	+0,50%	27	+5%
Възнаграждение	-0,50%	(25)	-5%

Очакваните плащания към 31.12.2021 г. във връзка със задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

	Прогнозни плащания
Плащания през 2022 г.	59
Плащания през 2023 г.	11
Плащания през 2024 г.	37
Плащания през 2025 г.	21
Плащания през 2026 г.	40

22. Собствен капитал

Акционерен капитал

Към 31 декември 2021 г. акционерният капитал се запазва без изменение спрямо края на предходния отчетен период. Броят емитирани обикновени акции е 8 503 000 с номинална стойност 1 лев, като възлизат на обща сума на акционерния капитал 8 503 хил. лв. към 31 декември 2021 г. Мажоритарен собственик на Дружеството е Мениджмънт Файненшъл Груп АД с 88.42%.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Резерви

Дружеството формира законови резерви в съответствие с изискванията на Търговския закон в размер на 15 910 хил. лв. законови резерви.

Неразпределена печалба

	31 декември 2021	31 декември 2020
Неразпределена печалба от предходни периоди	97 053	81 305
Текуща печалба	20 046	15 748
	117 099	97 053

Промените в собствения капитал през 2020 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 15 748 хил. лв.
- През отчетния период не е взимано решение за разпределяне на дивидент.
- Продадени да обратни изкупени акции в размер на 75 хил. лв.

Промените в собствения капитал през 2021 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 20 046 хил. лв.
- През отчетния период не е взимано решение за разпределяне на дивидент.

23. Промени в пасивите, възникващи от финансови дейности

	01.01.2021	Парични потоци от финансова дейност	Промени с непаричен характер	31.12.2021
Банкови заеми	4 992	4 298	542	9 832
Заеми от свързани лица	4 375	(301)	417	4 491
Заеми от Р2Р инвеститори	11 762	3 440	374	15 576
Лизингови задължения	3 170	(1 893)	4 066	2 173
	24 299	5 544	5 399	32 072

	01.01.2020	Парични потоци от финансова дейност	Промени с непаричен характер	31.12.2020
Банкови заеми	4 691	301	-	4 992
Заеми от свързани лица	3 492	883	-	4 375
Заеми от Р2Р инвеститори	15 831	(744)	(3 325)	11 762
Лизингови задължения	2 927	(1 682)	1 925	3 170
	26 941	(1 242)	(1 400)	24 299

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

24. Управление на финансовия риск

Естеството на дейността на Дружеството изисква поемане и професионално управление на известни финансови рискове, което включва тяхното идентифициране, измерване и управление. Дружеството прави регулярен преглед на своите политики и системи за управление на риска, за да отрази измененията в пазарите, продуктите и/или пазарните практики.

Целта на Дружеството е да постигне подходящ баланс между поетите рискове и получаваната възвръщаемост, както и да минимизира потенциалните неблагоприятни ефекти върху финансовите резултати. В този контекст рискът се дефинира като вероятността за претърпяване на загуби или пропуснати ползи, дължащи се на вътрешни или външни за организацията фактори. Управлението на риска се извършва в рамките на правила и процедури, одобрени от Ръководството. Дружеството идентифицира, оценява и управлява финансовите рискове в тясно взаимодействие с оперативните звена. Ръководството задава принципите за цялостен контрол и управление на риска, както и писмени политики, относно специфични за Дружеството области. Рисковете, които възникват във връзка с финансови инструменти, на които е изложено Дружеството, включват кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск и оперативен риск, оповестени по-долу.

А. Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с понасянето на финансови загуби поради неизпълнение на задълженията на клиентите, доставчиците, кредиторите на Дружеството. Кредитният риск е свързан преди всичко с услугите по гаранции, предоставени на клиенти на Дружеството.

Кредитната политика на Дружеството и нейното изпълнение се анализират текущо и се променят при необходимост по предложение на ръководството. То отговаря за оперативния подход за управление на риска и определя приоритетите на работа, съгласно стратегията и принципите за управление на риска, приема контроли за кредитния риск и преглежда процедурите и системата за управлението му.

А.1. Измерване на кредитния риск

Оценката на кредитния риск за портфейла от микро-кредити се прави на портфейлна база и изисква извършването на допълнителни изчисления на вероятността за неплащане на падежа, както и свързаните с това проценти на загуби, корелационни зависимости в портфейла от активи и др.

За своите вътрешни нужди Дружеството използва собствени модели за измерване и анализ на кредитния риск. Тези модели се подлагат на периодичен преглед и съпоставка на поведението им в сравнение с реалните величини, и се извършват корекции в базовите променливи, за да се оптимизира ефективността на модела. Тези процедури за измерване на кредитния риск са част от рутинната оперативна дейност на Дружеството.

Ключовите входящи данни, използвани за измерване на очакваната кредитна загуба (ОКЗ) са:

- Вероятност от неизпълнение (PD);
- Загуба при неизпълнение (LGD); и
- Експозиция при неизпълнение (EAD).

Тези данни обикновено се получават от вътрешно разработени статистически модели и други исторически данни и се коригират така, че да отразяват вероятно претеглена прогнозна информация.

Вероятността от неизпълнение (PD) е прогноза за вероятността от неизпълнение за определен времеви диапазон. Оценява се към даден момент. Изчислението се основава на статистически

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

рейтингови модели и се оценява с помощта на рейтингови инструменти, пригодени за различните категории контрагенти и експозиции. Тези статистически модели се основават на вътрешни данни, включващи количествени и качествени фактори. Прогнозните стойности се изчисляват, като се вземат предвид договорените срокове на експозициите и прогнозните проценти на предплащания. Оценката се основава на текущите условия, коригирани така че да отчитат бъдещите условия, които ще окажат влияние върху вероятността от неизпълнение.

Вероятността от неизпълнение е комбинация от оценка при кандидатстване и оценка на поведението. Счита се, че клиент е в неизпълнение когато той не е изпълнил задълженията си повече от 90 дни или поне една от неговите експозиции е реструктурирана. По време на редовния процес по оценка на кредитния риск когато е идентифициран клиент, който продължително плаща със забава, същият може да предизвика събитие по неизпълнение, дори и ако предходните два критерия са изпълнени (вероятност за неплащане или събитие, водещо до вероятност за неплащане).

Обезценката е базирана на вероятност от неизпълнение за 12 месеца когато клиентът не е в неизпълнение и няма значително увеличение на кредитния риск. Значителното увеличение се оценява на база количествени и качествени критерии. Когато един от критериите за значително увеличение на кредитния риск е наличен, съответната експозиция се обезценява с вероятност от неизпълнение за целия срок. Вероятност от неизпълнение за целия срок е свързана с оставащия падеж на заема и събития по неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент.

Загуба при неизпълнение (LGD) е прогноза за загубата, произтичаща от неизпълнението и се посочва като процент от експозицията. Тя се основава на разликата между дължимите договорни парични потоци и тези, които Дружеството очаква да получи. Моделите за изчисляване на LGD за необезпечени активи отчита времето на оздравяване (плащания от клиента или плащания чрез цесия). Загубата при неизпълнение варира в широки граници, в зависимост от характеристиките на отсрещната страна, вида и структурните особености на кредита, наличието на обезпечения или кредитна подкрепа на длъжника.

Експозицията при неизпълнение (EAD) е прогноза за експозицията към бъдеща дата на неизпълнение, като се вземат предвид очакваните промени в експозицията след отчетната дата, включително плащанията. Измерването на експозицията при неизпълнение и на загубата в случай на неизпълнение се извършва на портфейлна основа за основния пул от микро-кредити.

А.2. Политика за управление на кредитния риск

Дружеството управлява кредитния риск като поставя лимити, свързани с един клиент, офис и други категории на портфейлна диверсификация. Излагането на кредитен риск се управлява чрез регулярен възрастов анализ на вземанията за такси по предоставени гаранции, променайки критериите, изискванията и процедурите за одобрение на лимитите при ценообразуването и на самото гарантиране по подходящ за ситуацията начин.

А.3. Максимална експозиция на кредитен риск

За притежаваните от Дружеството финансови активи, максималната експозицията на кредитен риск е представена най-добре от тяхната балансова стойност, както следва:

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

	<i>Максимална експозиция</i>	
	31 декември 2021	31 декември 2020
Пари и парични еквиваленти	2 219	1 927
Предоставени микрокредити на физически лица	91 057	67 003
Предоставени индивидуално значими кредити	89 213	78 228
Други активи	14 215	2 313
	196 704	149 471

А.4. Анализ на кредитния риск на негарантираните вземания от клиенти по предоставени микрокредити на физически лица

Таблиците по-долу анализират кредитния риск на негарантираните вземания от клиенти по предоставени негарантирани микрокредити на физически лица:

Вземания бруто Към 31 декември 2021 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Редовни	-	-	-	-
Просрочени до 30 дни	1 199	-	-	1 199
Просрочени 31 - 90 дни	-	872	-	872
Просрочени над 90 дни	-	-	2 699	2 699
Общо	1 199	872	2 699	4 770

Вземания бруто Към 31 декември 2020 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Редовни	-	-	-	-
Просрочени до 30 дни	43	-	-	43
Просрочени 31 - 90 дни	-	22	-	22
Просрочени над 90 дни	-	-	413	413
Общо	43	22	413	478

Към 31 декември 2021 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Вземания бруто	1 199	872	2 699	4 770
Обезценка	(106)	(438)	(2 120)	(2 664)
Вземания, нето	1 093	434	579	2 106

Към 31 декември 2020 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Вземания бруто	43	22	413	478
Обезценка	(2)	(11)	(366)	(379)
Вземания, нето	41	11	47	99

Вземания бруто 2021 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2021 г.	43	22	413	478
Трансфер към фаза 1	13	-	-	13
Трансфер към фаза 2	-	3	-	3
Трансфер към фаза 3	-	-	372	372
Придобити финансови активи	1 181	865	2 432	4 478
Уредени вземания	(38)	(18)	(518)	(574)
Салдо към 31 декември 2021 г.	1 199	872	2 699	4 770

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Вземания бруто 2020 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-	-	-
Трансфер към фаза 1	43	-	-	43
Трансфер към фаза 2	-	22	-	22
Трансфер към фаза 3	-	-	413	413
Придобити финансови активи	-	-	-	-
Уредени вземания	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	43	22	413	478

Обезценка на вземанията 2021 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2021 г.	2	11	366	379
Трансфер към фаза 1	1	-	-	1
Трансфер към фаза 2	-	1	-	1
Трансфер към фаза 3	-	-	348	348
Придобити финансови активи	105	435	1 880	2 420
Уредени вземания	(2)	(9)	(474)	(485)
Салдо към 31 декември 2021 г.	106	438	2 120	2 664

Обезценка на вземанията 2020 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	-	-	-
Трансфер към фаза 1	2	-	-	2
Трансфер към фаза 2	-	11	-	11
Трансфер към фаза 3	-	-	366	366
Придобити финансови активи	-	-	-	-
Уредени вземания	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020 г.	2	11	366	379

А.5. Анализ на кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени индивидуално значими кредити

Таблиците по-долу анализират кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени индивидуално значими кредити на юридически и физически лица:

Вземания бруто	31 декември 2021	31 декември 2020
Редовни	97 359	84 475
Просрочени до 30 дни	-	-
Просрочени 31 - 90 дни	-	-
Просрочени над 90 дни	-	-
Общо	97 359	84 475
	31 декември 2021	31 декември 2020
Вземания бруто	97 359	84 475
Обезценка	(8 146)	(6 247)
Вземания, нето	89 213	78 228

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

А.6. Обезпечение

Част от предоставените от Дружеството микрокредити на физически лица са гарантирани от трето лице – гарант. Допълнителна информация за общия размер на гарантираните и негарантираните вземания от клиенти по предоставени микрокредити на физически лица се съдържа в бележка 11 към настоящия индивидуален отчет.

Б. Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с невъзможност за изпълнение на задълженията на Дружеството, когато те станат изискуеми. Нетните изходящи парични потоци биха довели до намаляване на наличните парични ресурси. При определени обстоятелства, липсата на ликвидност може да доведе до продажби на активи или потенциална невъзможност за изпълнение на кредитни ангажменти. Рискът Дружеството да не бъде в състояние да изпълни своите парични задължения е присъщ на дейността и може да бъде причинен от широк спектър от институционално-специфични и пазарни събития като дейности по сливания и придобивания, системни шокове и природни бедствия и др.

Б.1. Политика за управление на ликвидния риск

Управлението на ликвидността на Дружеството включва мониторинг на бъдещите парични потоци. Това включва поддържане на високоликвидни активи; наблюдение на съотношенията за ликвидност от отчета за финансовото състояние; управление на концентрацията и падежната структура на задълженията и др. Извършва се анализ на договорените падежи на финансовите задължения и финансовите активи.

Дружеството притежава диверсифициран портфейл от парични средства и висококачествени, високоликвидни активи за посрещане на текущите си задължения.

Б.2. Анализ на падежа на финансовите пасиви

Таблиците по-долу представят дължимите недисконтирани парични потоци на Дружеството от финансови пасиви по оставащ период до падеж. Сумите, представени в таблицата са договорените недисконтирани парични потоци, които включват и лихвите, ако има договорени такива.

Към 31 декември 2021 г.	До 1 месец	1 - 3 месеца	3 – 12 месеца	1 – 5 години	Над 5 години	Общо
Финансови пасиви						
Получени заеми	-	-	27 731	5 539	-	33 270
Лизингови задължения	162	325	1 462	297	-	2 247
Търговски задължения	919	-	50 100	-	-	51 019
	1 081	325	79 293	5 836	0	86 536

Към 31 декември 2020 г.	До 1 месец	1 - 3 месеца	3 – 12 месеца	1 – 5 години	Над 5 години	Общо
Финансови пасиви						
Получени заеми	-	-	18 659	5 289	-	23 948
Лизингови задължения	164	327	1 472	1 379	-	3 341
Търговски задължения	316	-	28 644	-	-	28 960
	480	327	48 775	6 668	0	56 249

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

В. Пазарен риск

Дружеството е изложено на пазарен риск, който представлява вероятността справедливата стойност или паричните потоци, свързани с финансовите инструменти да варират поради промени в пазарните цени. Пазарните рискове произтичат основно от позиции в лихвени, валутни и капиталови продукти, които са изложени на общи и специфични пазарни движения и промени в равнището на динамиката на пазарните курсове или цени. Поради спецификата на финансовите инструменти на Дружеството, същото е изложено преимуществено на лихвен риск.

В.1 Лихвен риск

Лихвеният риск, свързан с паричните потоци, може да се прояви при промени в пазарните лихвени нива, влияещи върху бъдещи парични потоци от финансови инструменти. Възможен лихвен риск, свързан със справедливата стойност, е този при промяна стойността на даден финансов инструмент поради изменение в пазарните лихвени проценти.

Дружеството е изложено и на двата риска – свързан със справедлива стойност и свързан с паричния поток. Лихвените маржове могат да се увеличат в резултат на тези промени, което от своя страна би ограничило евентуалните загуби за Дружеството, породени от промените на пазарните лихвени проценти. Търговските и други вземания / задължения не са лихвоносни.

Към 31 декември 2021

	<i>Променлива лихва</i>	<i>Фиксирана лихва</i>	<i>Безлихвени</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	-	-	2 219	2 219
Предоставени микрокредити на физически лица	-	91 057	-	91 057
Предоставени индивидуално значими кредити	-	89 213	-	89 213
Други активи	-	-	14 215	14 215
Общо финансови активи	-	180 270	16 434	196 704

Финансови пасиви

Получени заеми	9 832	20 067	-	29 899
Лизингови задължения	-	2 173	-	2 173
Търговски задължения	-	-	52 191	52 191
Общо финансови пасиви	9 832	22 240	52 191	84 263

Към 31 декември 2020

	<i>Променлива лихва</i>	<i>Фиксирана лихва</i>	<i>Безлихвени</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	-	-	1 927	1 927
Предоставени микрокредити на физически лица	-	67 003	-	67 003
Предоставени индивидуално значими кредити	-	78 228	-	78 228
Други активи	-	-	2 313	2 313
Общо финансови активи	-	145 231	4 240	149 471

Финансови пасиви

Получени заеми	4 992	16 137	-	21 129
Лизингови задължения	-	3 170	-	3 170
Търговски задължения	-	-	29 246	29 246
Общо финансови пасиви	4 992	19 307	29 246	53 545

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

В.2 Валутен риск

Колеканията във валутните курсове оказват влияние върху финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството. В резултат на валутния борд, българският лев е фиксиран към еврото при съотношение на лева спрямо евро от 1.95583/EUR, което означава, че позиции в тази валута не водят до съществен валутен риск, освен ако съотношението не бъде променено в бъдеще.

Към 31 декември 2021

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Други</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи					
Пари и парични еквиваленти	2 051	167	1	-	2 219
Предоставени микрокредити на физически лица	91 057	-	-	-	91 057
Предоставени индивидуално значими кредити	72 921	12 726	3 566	-	89 213
Други активи	14 152	2	61	-	14 215
Общо финансови активи	180 181	12 895	3 628	-	196 704

Финансови пасиви

Получени заеми	14 837	15 062	-	-	29 899
Лизингови задължения	2 173	-	-	-	2 173
Търговски задължения	52 121	53	17	-	52 191
Общо финансови пасиви	69 131	15 115	17	-	84 263

Към 31 декември 2020

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Други</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи					
Пари и парични еквиваленти	1 862	63	2	-	1 927
Предоставени микрокредити на физически лица	67 003	-	-	-	67 003
Предоставени индивидуално значими кредити	61 420	13 543	3 265	-	78 228
Други активи	2 266	-	47	-	2 313
Общо финансови активи	132 551	13 606	3 314	-	149 471

Финансови пасиви

Получени заеми	12 158	8 971	-	-	21 129
Лизингови задължения	3 170	-	-	-	3 170
Търговски задължения	29 246	-	-	-	29 246
Общо финансови пасиви	44 574	8 971	-	-	53 545

Г. Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от загуби поради отказ на системи, човешки грешки, измами или външни събития. Когато изградените контролни системи и дейности не предотвратят подобни събития, оперативните рискове могат да навредят на репутацията, да имат правни или регулаторни последствия или да доведат до финансови загуби за Дружеството. Дружеството не очаква да елиминира всички оперативни рискове, но се стреми да управлява тези рискове чрез изграждане на добра контролна среда, както и чрез мониторинг и управление на потенциалните рискове. Мерките за контрол включват ефективно разделяне на задълженията, дефиниране на права за достъп, оторизация на транзакциите, и съгласуване на информацията от различни източници, обучение и оценка на персонала и други видове контрол.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Д. Справедлива стойност на финансовите активи и пасиви

За финансови инструменти, които се търгуват на активни пазари, определянето на справедливата стойност е базирано на пазарни цени или оферти за цени на дилъри. Финансов инструмент се смята за търгуван на активен пазар ако котираните цени са регулярно на разположение от страна на борса, дилър, брокер, дружество от съответната индустрия или регулаторна агенция и тези цени представляват актуални и редовно извършващи се на пазара сделки. Ако горепосочените критерии не бъдат изпълнени, пазарът се счита за неактивен.

За всички други финансови инструменти, справедливата стойност се определя като се използват модели за оценяване. Справедливите стойности на кредитите и вземанията, както и задълженията към трети лица, се определят чрез използване на модел за текуща стойност на базата на договорени парични потоци, като се взема предвид качеството на кредита, ликвидността и разходите; справедливата им стойност не се различава съществено от нетната им балансова стойност. Справедливите стойности на условните пасиви и неотменимите задължения по заеми съответстват на техните балансови стойности.

За финансови активи и финансови пасиви, които имат краткосрочен падеж (по-малко от три месеца) се приема, че балансовата стойност е близка до тяхната справедлива стойност. Това допускане също така се прилага по отношение на депозити до поискване и безсрочни спестовни влогове.

МСФО 7 “Финансови инструменти: Оповестяване” изисква пояснителните приложения към финансовия отчет да съдържат информация за определянето на справедливата стойност в съответствие с МСФО 13 „Оценяване по справедлива стойност“ на финансовите активи и пасиви, които не са представени по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. МСФО 13 дефинира йерархия на техниките за оценка, в зависимост от това доколко входящите данни в моделите могат да бъдат наблюдавани или не. Входните данни, които могат да бъдат наблюдавани включват пазарна информация, получена от външни източници на информация; входните данни, които не могат да бъдат наблюдавани включват допускания и преценки на Дружеството.

Тези два типа входяща информация дефинират следната йерархия на оценките на справедливата стойност:

- Ниво 1 – котировки от активни пазари за идентични финансови инструменти. Това включва листвани капиталови и дългови инструменти
- Ниво 2 – входящи данни различни от данните на ниво 1, които могат да бъдат наблюдавани директно или индиректно (т.е. могат да бъдат извлечени от пазарните цени).
- Ниво 3 – входящи данни, които не могат да бъдат наблюдавани и/или базирани на външна пазарна информация. В тази група са включени инструменти, чиито значителни компоненти не могат да бъдат наблюдавани.

Посочената по-горе йерархия на методите за оценка изисква използването на пазарна информация винаги, когато е възможно. При извършването на оценките Дружеството взема предвид съответните възможни за наблюдение пазарни цени в случаите, в които това е възможно.

Справедлива стойност на финансовите инструменти:

	Към 31 декември 2021 г.		Към 31 декември 2020 г.	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	2 219	2 219	1 927	1 927
Предоставени микрокредити на физически лица	91 057	91 057	67 003	67 003
Предоставени индивидуално значими кредити	89 213	89 213	78 228	78 228
Други активи	14 215	14 215	2 313	2 313
Общо финансови активи	196 704	196 704	149 471	149 471

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

	<i>Към 31 декември 2021 г.</i>		<i>Към 31 декември 2020 г.</i>	
	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	29 899	29 899	21 129	21 129
Лизингови задължения	2 173	2 173	3 170	3 170
Търговски задължения	52 191	52 191	29 246	29 246
Общо финансови пасиви	82 090	82 090	53 545	53 545

Следната таблица предоставя информация за финансовите инструменти, за които се изисква оповестяване на справедлива стойност в съответствие с МСФО 7, разпределени според използваните оценъчни методи към 31 декември 2021:

	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	2 219	-	-	2 219
Предоставени микрокредити на физически лица	-	-	91 057	91 057
Предоставени индивидуално значими кредити на юридически и физически лица	-	-	89 213	89 213
Други активи	-	-	14 215	14 215
	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	29 899	29 899
Лизингови задължения	-	-	2 173	2 173
Търговски задължения	-	-	52 191	52 191

Е. Управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала е да се поддържа силна капиталова база, която да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и да се осигурят условия за развитие. През периода не е имало промени в подхода на управление на капитала.

Коефициентът на задлъжнялост (съотношението между общ дългов и собствен капитал) към 31 декември 2021 и 31 декември 2020 е както следва:

	31 декември 2021	31 декември 2020
Общо дългов капитал	91 683	60 044
Намален с Пари и парични еквиваленти	2 219	1 927
Нетен дългов капитал	89 464	58 117
Собствен капитал	141 512	121 466
Общо капитал	230 976	179 583
Коефициент на задлъжнялост	0.65	0.49

Дружеството има законово задължение за минимален собствен капитал в размер на 1 млн. лв., което към 31 декември 2021 г. е спазено.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Собственият капитал на Дружеството се състои от регистриран капитал, резерви и неразпределени печалби. Обобщени количествени данни за състава на собствения капитал на Дружеството са оповестени в Бележка 22.

Ж. Влияние на пандемията от коронавирус COVID-19 върху дейността на Дружеството

Ръководството е анализирано влиянието на разпространението на COVID-19 през отчетния период по отношение на дейността на Дружеството и не е идентифицирало осезаеми ефекти или рискове. Не е налице пряка зависимост между извършваната от страна на Дружеството дейност и разпространението на COVID-19.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

25. Сделки между свързани лица

Лицата се считат за свързани, ако една от страните има възможност да упражнява контрол или значително влияние върху другата при взимането на финансови или оперативни решения, или са поставени под съвместен контрол от страна на трето лице.

25.1. Състав на свързаните лица

Основните свързани лица, с които Дружеството осъществява своята дейност са:

Наименование на дружеството	Вид свързаност
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Дружество майка
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД - Румъния	Дъщерно Дружество
Изи Кредит ЛЛК - Украйна	Дъщерно Дружество
Ай Кредит СП.З.О.О. - Полша	Дъщерно Дружество
Изи Асет Мениджмънт Азия Микрофинанс ЛТД – Мианмар – в ликвидация	Дъщерно Дружество
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Дъщерно Дружество
Файненшъл България ЕООД	Дъщерно Дружество
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Дъщерно Дружество
Изи Индивидуал Сълошънс - Мексико	Дъщерно Дружество
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Дъщерно Дружество
Финтрейд Финанс АД	Дружество под общ контрол
Иуво Груп ОЮ	Дружество под общ контрол
Вива Кредит ООД	Дружество под общ контрол
Сийуайнс АД	Дружество под общ контрол
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Дружество под общ контрол
Аkses Финанс ООД	Дружество под общ контрол
Експрес Пей ООД	Дружество под общ контрол
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Дружество под общ контрол
AXI Finance IFN S.A.	Дружество под общ контрол
Хирон Мениджмънт АД	Дружество под общ контрол
Смарт Иновейтив Технолоджис ЕООД	Дружество под общ контрол
Домения Финанс ЕООД	Дружество под общ контрол
МФГ Инвестмънтс ЕООД	Дружество под общ контрол

Доколкото не е указано друго, сделките със свързани лица не са осъществявани при специални условия.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

25.2. Търговски сделки със свързаните лица (сумите са без ДДС)

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид сделка</i>	2021	2020
Продажби			
Изи Кредит ЛЛК	Лихва по заем	534	253
Ай Кредит СП.З.О.О.	Лихва по заем	1 212	879
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Лихва по заем	272	202
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Лихва по заем	-	1 314
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Лихва по заем	1 217	1 160
Финтрейд Файнанс АД	Лихва по заем	185	185
Аkses Файнанс ООД	Лихва по заем	1 153	852
Експрес Пей ООД	Лихва по заем	33	33
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Лихва по заем	800	331
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Лихва по заем	346	662
МФГ Инвестмънтс ЕООД	Лихва по заем	9	9
АХI Finance IFN S.A.	Лихва по заем	36	36
Домения Финанс ЕООД	Лихва по заем	19	19
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Цесия	180	1 098
Изи Кредит ЛЛК	Лицензионна такса	14	14
Вива Кредит ООД	Предоставени услуги	1	4
Файненшъл България ЕООД	Предоставени услуги	41 632	22 665
Аkses Файнанс ООД	Предоставени услуги	1	-
Финтрейд Файнанс АД	Продажба ДМА	2	-
		47 646	29 716

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид сделка</i>	2021	2020
Покупки			
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	Лихва по заем	399	400
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Лихва по заем	17	3
Иуво Груп ОЮ	Получени услуги	295	252
Вива Кредит ООД	Получени услуги	64	23
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Получени услуги	1	40
Сийуайнс АД	Получени услуги	6	-
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Получени услуги	174	195
Хирон Мениджмънт АД	Получени услуги	55	14
Аkses Файнанс ООД	Получени услуги	16	-
		1 027	927

През годината завършваща на 31.12.2021г. дружеството не е разпределяло дивиденди към акционерите.

В бележка 4 към настоящия индивидуален отчет са оповестени получените дивиденди от дъщерни дружества.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

25.3. Разчети със свързаните лица

Свързано лице	Вид разчет	31 декември 2021		
		Вземания, бруто	Обез- ценка	Вземания, нетно
Вземания				
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Заем	5 127	(3 933)	1 194
Ай Кредит СП.З.О.О., Полша	Заем	13 547	(1 877)	11 670
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Заем	2 941	-	2 941
Експрес Пей ООД	Заем	544	(525)	19
AXI Finance IFN S.A.	Заем	487	-	487
Финтрейд Файнанс АД	Заем	2 066	-	2 066
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Заем	10 286	-	10 286
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Заем	9 241	(1 500)	7 741
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Заем	37 815	-	37 815
Аксес Файнанс ООД	Заем	14 981	-	14 981
Домения Финанс ЕООД	Заем	311	(311)	-
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Услуги	2	-	2
Файненшъл България ЕООД	Услуги	10 408	-	10 408
Сийуайнс АД	Услуги	5	-	5
Изи Кредит ЛЛК	Лицензион- на такса	61	-	61
		107 822	(8 146)	99 676

Свързано лице	Вид разчет	31 декември 2020		
		Вземания, бруто	Обез- ценка	Вземания, нетно
Вземания				
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Заем	5 009	-	5 009
Ай Кредит СП.З.О.О., Полша	Заем	11 768	(3 027)	8 741
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Заем	3 577	(971)	2 606
Експрес Пей ООД	Заем	511	(467)	44
AXI Finance IFN S.A.	Заем	451	-	451
Финтрейд Файнанс АД	Заем	2 066	-	2 066
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Заем	8 335	-	8 335
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Заем	10 188	(1 500)	8 688
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Заем	32 717	-	32 717
МФГ Инвестмънтс ЕООД	Заем	109	-	109
Аксес Файнанс ООД	Заем	9 425	-	9 425
Домения Финанс ЕООД	Заем	282	(282)	-
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Цесия	47	-	47
Аксес Файнанс ООД	Услуги	3	-	3
Изи Кредит ЛЛК	Лицензион- на такса	47	-	47
		84 535	(6 247)	78 288

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2021

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

Ръководството е анализирано влиянието на военният конфликт между Русия и Украйна, започнал след датата на финансовия отчет, по отношение на вземанията от свързани лица и е преценило, че нетната стойност на вземането по предоставен заем от Иззи Кредит ЛЛК, Украйна, за което през 2021 година е била начислена загуба от обезценка в размер на 77%, е разумно приближение на справедливата му стойност, поради което не е необходимо да бъде допълнително обезценявано.

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид разчет</i>	31 декември 2021	31 декември 2020
Задължения			
СЦ Иззи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	Заем	4 291	3 892
Иззи Асет Сървисиз ЕООД	Заем	-	483
Смарт Иновейтив Технолоджис ЕООД	Заем	200	-
Вива Кредит ООД	Услуги	9	2
Файненшъл България ЕООД	Услуги	50 100	28 644
Иуво Груп ОЮ	Услуги	16 717	12 068
Аксес Файнанс ООД	Услуги	1	-
Експрес Пей ООД	Услуги	5	-
Хирон Мениджмънт АД	Услуги	4	14
		71 327	45 103

Възнагражденията на ключовите ръководни служители за 2021 г. възлизат на 1 854 хил. лв. (за 2020 г. – 1257 хил. лв.).

Сумата на неиздължените заеми, дадени на ръководния персонал към 31 декември 2021 г., е в размер на 13 хил. лв. (към 31 декември 2020 г. – 18 хил. лв.).

Неуредените салда в края на годината не са обезпечени. Не са предоставени или получени гаранции за вземания или плащания на свързани лица.

26. Условни задължения

Дружеството е страна (ответник и ищец) по съдебни спорове, свързани с търговски дела. Ръководството на Дружеството, заедно с юридическия съветник е извършило анализ на състоянието по съдебните спорове и е преценило, че не са налице съществени рискове, които биха наложили признаване на провизии във финансовия отчет към 31 декември 2021 година.

27. Събития, настъпили след датата на отчета за финансово състояние

Влияние на военния конфликт между Русия и Украйна върху дейността на дружеството

След струпането на руски военни сили на границата между Русия и Украйна в края на 2021 г., конфликтът се задълбочи значително и Русия започна пълномащабна инвазия в Украйна на 24 февруари 2022 г. Голяма част от международната общност осъди Русия за нейните действия, обвинявайки я в нарушаване на международното право и на украинския суверенитет. Много държави въведоха икономически санкции срещу Русия, руски физически лица или компании.

Ръководството е анализирано влиянието на военният конфликт по отношение на дейността на Дружеството и е идентифицирало рискове, които са оповестени по-подробно в бележки 13 и 25.

28. Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2021 г. (включително сравнителната информация) е утвърдена за издаване от Съвета на директорите на 29.06.2022 г.