

„ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Доклад за дейността

Нефинансова декларация

Доклад на независимия одитор

Индивидуален финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

	Стр.
Доклад за дейността	3-15
Нефинансова декларация	16-17
Доклад на независимия одитор	i
Индивидуален отчет за всеобхватния доход	18
Индивидуален отчет за финансовото състояние	19
Индивидуален отчет за промените в собствения капитал	20
Индивидуален отчет за паричните потоци	21
Приложения към индивидуалния финансов отчет	22-69

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Настоящият доклад за дейността на „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД, е изготвен в съответствие с разпоредбите на глава седма от закона за счетоводството и изискванията на търговския закон.

Ръководството представя своя годишен доклад и индивидуален финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025, изготвен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Този финансов 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. Дружеството се представлява заедно и поотделно от Галин Тодоров Тодоров и Ангел Василев Маджиров – Изпълнителни директори.

Към 31.12.2025 г. „Изи Асет Мениджмънт“ АД се управлява от Съвет на директорите, с мандат до 05.03.2028 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Галин Тодоров Тодоров;
- Ния Неделчова Спасова;
- Иван Станимиров Василев
- Ивелина Цанкова Кавурска;
- Неделчо Йорданов Спасов;
- Станимир Светославов Василев.

Възнагражденията на ключовите ръководни служители за 2025 г. са оповестени в бележка 26.3. Разчети със свързани лица.

Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети.

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. Участва в управлението на:

1. Мениджмънт Файненшъл Груп АД – Член на СД;
2. София Фин Инвест Прайвът Лимитед – Изпълнителен директор и член на СД;
3. Easy Asset Management DOO Beograd. – Изпълнителен директор;
4. Файненшъл България ЕООД – Управител;
5. ГолдТръст Мениджмънт АД – Член на СД.

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) и 11235 LTD (едноличен собственик на капитала. Участва в управлението на:

1. 11235 ООД – Управител;
2. 11235 LTD– Изпълнителен директор;

3. MFG Micro-credit Ghana Limited – Изпълнителен директор;
4. EASY INDIVIDUAL SOLUTIONS, SA de CV, SOFOM ENR – Изпълнителен директор и член на СД;
5. Ейприл Сървисиз ООД – Управител;
6. Access Asset Management, SA de CV – Изпълнителен директор;
7. Мениджмънт Файненшъл Груп АД – Член на СД;
8. Хирон Мениджмънт АД – Член на СД;
9. Agency for control of outstanding debts S.R.L – Член на СД;

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, „Хирон Мениджмънт“ АД. Участва в управлението на:

1. Ликуид Дриймс ООД – Управител;
2. МФГ Партньърс ЕООД – Управител;
3. МФГ Инвест АД – Изпълнителен директор и член на СД;
4. Ню Пей ЕАД – Изпълнителен директор и член на СД;
5. MFG Digital Limited – Изпълнителен директор и член на СД;
6. Шапо АД – Изпълнителен директор и член на СД;
7. iCredit Inc. – Изпълнителен директор и член на СД;
8. СИЙУАЙНС АД – Член на СД;
9. EASY ASSET MANAGEMENT IFN S.A – Член на СД;
10. ФОНДАЦИЯ „МФГ Фондация“ – Член на СД;
11. Access Finance Inc. – Член на СД;
12. Айя Икуестриън Сентър АД – Член на СД;
13. Застрахователно дружество Инстинкт АД – Изпълнителен директор и член на СД;
14. Зорница Фемили Естейтс ЕАД – Изпълнителен директор и член на СД;
15. Борго Естейтс ЕАД - Изпълнителен директор и член на СД.

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, „Хирон Мениджмънт“ АД и FINTRADE FINANCE IFN S.A. Участва в управлението на:

1. Ликуид Дриймс ООД – Управител;
2. EASY INDIVIDUAL SOLUTIONS, SA de CV, SOFOM ENR – Изпълнителен директор и член на СД;
3. МФГ Инвест АД – Член на СД;
4. MFG Digital Limited – Изпълнителен директор и член на СД;
5. СИЙУАЙНС АД – Член на СД;
6. Финтрейд Файнанс АД – Член на СД;
7. EASY ASSET MANAGEMENT IFN S.A – Член на СД;
8. Сийуайнс Спирит АД – Член на СД;
9. Agency for control of outstanding debts S.R.L – Член на СД;
10. FINTRADE FINANCE IFN S.A – Член на СД;
11. Ню Пей ЕАД – Член на СД;
12. Access Finance Inc. – Член на СД;
13. Айя Икуестриън Сентър АД – Член на СД;
14. Шапо АД – член на СД;
15. Зорница Фемили Естейтс ЕАД – Член на СД;
16. Застрахователно дружество Инстинкт АД – Изпълнителен директор и член на СД.

Иван Станимиров Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Участва в управлението на:

1. Вива Кредит АД – Член на СД;
2. Аксес Файнанс АД – Член на СД;

3. Мениджмънт Файненшъл Груп АД – Член на СД;
4. Хирон Мениджмънт АД – Член на СД;
5. Фъндинг Алайънс АД – Член на СД.

Дъщерни дружества

- Изи Кредит ЛЛК, (Украйна) – 100%

Дъщерното дружество учредено през 2008 година 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. Към 31.12.2025 г. капиталът е в размер на 14,970 хил. лв.

- СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД, (Румъния) - 100% (99.999938%)

Дъщерното дружество е учредено през 2011 година и 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. Към 31.12.2025 г. капитала на румънското дружество е 5,770 хил.лв., еквивалентни на 2,950 хил. евро (13,722 хил. леи).

- Ай Кредит СП.З.О.О., (Полша) – 100%

Дъщерното дружество е учредено през 2014 година и 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. През 2023 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 1 000 хил.злоти.

- Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД, (България) – 99,60%

Дъщерно дружество е учредено през 2016-та година и 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. Към 31.12.2025 г. регистрирания капитал е в размер на 14,900 хил. лв.

- Файненшъл България ЕООД, (България) – 100%

През 2017 г. "Изи Асет Мениджмънт" АД инициира 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.

- Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие, (Македония) – 100%

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 2024 година стойността на регистрирания капитал на Дъщерното дружество се увеличи и достигна 1 000 хил. евро.

- Изи Индивидуъл Солюшънс, (Мексико) – 98%

Дъщерно Дружество е учредено през 2019 г. и 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 2025 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2025

- Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ, (Испания) – 100%

През 2022 година „Изи Асет Мениджмънт“ АД стъпи на испанския пазар с дъщерното си дружество Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ. Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Испания. Стойността на регистрирания капитал е 3 хил. евро (еквивалентни на 6 хил. лв.).

- Access Finance Sp z.o.o., (Полша) – 100%

През 2024 година Дружеството закупи от „Аксес Файнанс“ АД 100% от дяловете на Access Finance Sp z.o.o., Poland („Дъщерно Дружество“), учредено през 2023-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със полското законодателство и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал е 200 хил. полски злоти.

- Изи Асет Мениджмънт д.о.о. (Хърватия) – 100%

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. През 2025 г. „Изи Асет Мениджмънт“ АД придоби 100% от капитала на Файненшъл Солюшънс д.о.о., което към датата на придобиването притежава 50% дялово участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о. В резултат на сделката „Изи Асет Мениджмънт“ АД увеличи своето пряко и непряко участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о до 100% и придоби контрол върху него.

- Файненшъл Солюшънс д.о.о. (Хърватия) – 100%

На 17.03.2025 г. „Изи Асет Мениджмънт“ АД сключва договор за придобиване на контролно участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о., Хърватия. Сделката е финализирана през декември 2025 г. Стойността на регистрирания капитал е 3 хил.евро.

Акционерна структура

Към 31 декември 2025 г. капиталът на Дружеството е в размер на 8 503 000 лв. разпределен в 8 503 000 акции по 1 лев, както следва:

Акционери	Брой акции	Стойност на акция в лева	Обща стойност в лева	% от капитала
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	7 539 357	1,00	7 539 357	88,667 %
Благой Петров Козарев	420 898	1,00	420 898	4,950 %
Димитър Василев Райчев	420 898	1,00	420 898	4,950 %
Ангел Василев Маджиров	34 012	1,00	34 012	0,400 %
Галин Тодоров Тодоров	17 006	1,00	17 006	0,200 %
Мирослав Иванов Ангелов	17 006	1,00	17 006	0,200 %
Ивелина Цанкова Кавурска	8 503	1,00	8 503	0,100 %
Апостол Устиянов Мушмов	8 510	1,00	8 510	0,100 %
Здравко Антонов Якимов	8 503	1,00	8 503	0,100 %
Цветан Петков Кръстев	8 503	1,00	8 503	0,100 %
Миноритарни акционери - физ. лица	19 804	12,00	19 804	0,233 %
Общо капитал	8 503 000	1,00	8 503 000	100 %

Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял. Правото на дивидент и на ликвидационен дял се определя съразмерно с номиналната стойност на акцията. Дружеството не е придобивало и прехвърляло собствени акции към 31 декември 2025 г. и 31 декември 2024 г. и не притежава такива. Дружеството може да изкупува обратно свои акции при условия и ред, предвидени в закон.

ОБЩ ПРЕГЛЕД

„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 над 200 офиса в страната.

Към 31 декември 2025 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1 613 човека.

През финансовата 2025 година „Изи Асет Мениджмънт“ АД реализира печалба след данъчно облагане в размер на 1 309 хил. лв. Нетният доход от лихви, такси и неустойки, в размер на 48 562 хил. лв., е формиран от получени приходи от лихви и такси в размер на 58 072 хил. лв. и начислени разходи за лихви и такси в размер на 9 510 хил. лв.

На база своята провизионна политика, през 2025 г., Дружеството е начислило разходи за обезценка на финансови активи в размер на 7 590 хил. лв.

Оперативните разходи, свързани с издръжката на Дружеството, възлизат на 118 748 хил. лв., подробна разбивка може да се види в приложенията към ГФО.

Към 31.12.2025 г. общо активите на Дружеството са 375 598 хил. лв.

Вземанията по предоставени кредити са в размер на 317 222 хил. лв.

Към 31.12.2025 г. собственият капитал на „Изи Асет Мениджмънт“ АД възлиза на 188 876 хил. лв.

Ръководството на дружеството съблюдава текущо следните финансови показатели:

Коефициенти	2025 година	2024 година	Разлика	
	Стойност	Стойност	Стойност	%
Рентабилност				
На собствения капитал	0,007	0,060	-0,053	-89,47%
На активите	0,003	0,030	-0,027	-89,41%
На пасивите	0,007	0,080	-0,073	-90,87%
На приходите от продажби	0,023	0,250	-0,227	-91,78%
Ликвидност				
Обща ликвидност	0,86	1,06	-0,20	-18,69%
Финансова автономност				
Финансова автономност	0,50	0,55	-0,06	-10,20%
Задлъжнялост	0,50	0,44	0,06	12,98%

Развитие, резултати от дейността и състояние на дружеството през 2025 г.

„Изи Асет Мениджмънт“ АД (Изи 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 2025 година Изи Кредит продължава да прави услугите си все по-достъпни и удобни за потребителя. Предоставя пари назаем в цялата страна с помощта на над 2 000 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 мобилното приложение на Изи Кредит. Партньорството с Western Union, което започна през 2019 година, позволява получаването и изпращането на пари бързо и лесно до/от всяка точка на Европа. Чрез едно от дъщерните дружества – „Файненшъл България“ ЕООД, Изи Кредит предлага на потребителите си осигуряване на гарант при

отпускане на кредитите. Сресу определена такса и условия, гарантиращото дружество се ангажира да погаси задълженията към кредитиращото дружество. През месец юни 2023 година Изи Кредит започна успешно партньорство със Застрахователно дружество „Инстинкт“ АД, 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 20 години, групата на Изи Кредит е отпуснала близо 5 478 хил. кредита в Европа. За изминалата 2025 г. са отпуснати близо 300 млн. лв. кредити на потребители (268 млн. лв. през 2024 г.) или ръст с 11.85%. Събраните суми за периода са близо 331 млн. лв. (294 млн. лв. през 2024 г.) или ръст с 12,48%. Брутният кредитен портфейл на дружеството към декември 2025 година е 125 млн. лв. или ръст с 16.97% спрямо предходната година.

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

	2025 година	2024 година	Изменение %
Портфейл:			
Отпуснати суми	299 836	268 078	11.85%
Събрани суми	330 439	293 771	12.48%
Вземания от клиенти:			
Общо	124 682	106 593	16.97%
<i>от които редовни</i>	54 717	44 429	23.16%
<i>от 4 до 90 дни</i>	36 489	33 311	9.54%
<i>от 91 до 360 дни</i>	32 522	27 882	16.64 %
<i>с неопределен падеж (вкл. съдебни)</i>	954	971	-1.75%
Активни клиенти	128 294	124 363	3.16%
Брой отпуснати кредити	286 305	277 646	3.12%

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 2 000 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.

	2025	2024
Консултанти	2 136	2 249
Офиси	251	215
Кредити	286 305	277 646

Действащо предприятие

Ръководството на „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ” АД счита, че Дружеството е действащо и ще остане такова и няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Справедлива стойност на финансовите активи и пасиви

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 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	8 310	8 310	3 672	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	123 684	123 684	105 582	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	193 538	193 538	177 598	177 598
Други активи	3 663	3 663	22 711	22 711
Общо финансови активи	329 195	329 195	309 563	309 563

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
За годината, приключваща на 31 декември 2025

	<i>Към 31 декември 2025 г.</i>		<i>Към 31 декември 2024 г.</i>	
	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	119 512	119 512	103 374	103 374
Лизингови задължения	8 400	8 400	3 051	3 051
Търговски задължения	46 366	46 366	36 188	36 188
Общо финансови пасиви	174 278	174 278	142 613	142 613

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 2025:

	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	8 310	-	-	8 310
Предоставени микрокредити на физически лица	-	-	123 684	123 684
Предоставени индивидуално значими кредити	-	-	193 538	193 538
Други активи	-	-	3 663	3 663
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	119 512	119 512
Лизингови задължения	-	-	8 400	8 400
Търговски и други задължения	-	-	46 366	46 366

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 2024:

	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	3 672	-	-	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	-	-	105 582	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	-	-	177 598	177 598
Други активи	-	-	22 711	22 711
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	103 374	103 374
Лизингови задължения	-	-	3 051	3 051
Търговски и други задължения	-	-	36 188	36 188

Основните рискове, пред които е изправено Дружеството са пазарен и оперативен риск.

- **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.

✓ **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.

✓ **Валутен риск**

Колебанията 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.

• **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 последици 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.

Дружеството се възползва от всички нови подходи, граничещи с изкуство, които допринасят за оптимизиране на баланса според бизнес целите. Инвестира във водещ като знания и резултатност екип от анализатори на големи данни (data scientists). Има изключителни софтуерни разработки по отношение оценката и мониторирането на риска.

Друг приоритет е свързан с възможността да се отговори на все по-взискателната законодателна рамка към процеси, касаещи прането на пари, клиентска идентификация, съхранение и опазване на клиентски данни и др. В тази посока на групово ниво (МФГ) бяха направени инвестиции в технологичен партньор и в уникално за пазара ни цялостно решение, което вече се ползва на различни пазари на Групата. Решението осигурява напълно дигитално пълна съвместимост на онбординга – проверки във всички санкционни списъци, негативна медия, специален скоринг, който е персонализиран за всеки продукт. Тази платформа осигурява и мониторинг на транзакциите. Разработени са уникални за България процеси за дълбока идентификация и идентификация на клиентите. Обученията по киберсигурност са част от онбординг процеса на всеки служител, наравно с обучението по GDPR и AML, като нови и нови форми на обучение по темите се въвеждат регулярно в организацията и се преминават на всяко едно фирмено ниво.

Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

Дружеството не е предприело действия в тази насока.

Наличие на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове в страната и в чужбина.

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 нетен дългов и общо капитал) към 31 декември 2025 и 31 декември 2024 е както следва:

	31 декември 2025	31 декември 2024
Общо дългов капитал	186 722	152 887
Намален с Пари и парични еквиваленти	(8 310)	(3 672)
Нетен дългов капитал	178 412	149 215
Собствен капитал	188 876	190 683
Общо капитал	367 288	339 898
Коефициент на задлъжнялост	0.50	0.44

Договори по чл.240б от Търговския закон, сключени през годината

Членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица не са сключвали през 2025 г. договори с „Изи Асет Мениджмънт“ АД, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

Дружеството не е придобивало и не притежава собствени акции.

Управление на човешкия капитал

Един от основните приоритети на Дружеството е непрекъснатото усъвършенстване, обучение и развитие на служителите. Посоките, в които работим са:

- Повишаване на техническите умения и
- Успешното създаване, управление и участие в екипна работа

Годишните бюджети на Дружеството включват задължително финансиране за развитие на техническите и меките умения на всички служители на всяко ниво в организацията. Постоянно се надгражда съдържание вътрешната обучителна система, за да отговаря на специфичните и нарастващи нужди, както за вътрешни обучения на различни теми като киберсигурност и обработка на лични данни, така и за придобиването на нови знания и умения и надграждането на съществуващи такива.

Допълнително хората имат достъп до различни онлайн обучителни ресурси.

Отговорност към обществото

„Изи Асет Мениджмънт“ АД като част от групата МФГ създава устойчиви бизнес модели, използвайки груповите ресурси (човешки, технологически, финансови и времеви) ефикасно и ефективно, за да промотира устойчива бизнес среда вътре и извън групата.

Основната мисия, цел и дейност на Дружеството – да предостави възможност за финансово включване на всеки без оглед на моментното им социално и финансово състояние, влияе пряко на развитието на общностите и икономиките не само на местно, но и на национално ниво.

Работата на Дружеството влияе и на живота и бизнеса на нашите клиенти.

Регионалните подразделения на Дружеството, както и централизираните структури, периодично участват в проекти за подобряване на градската среда, вкл. със средства на Дружеството и с лични средства и доброволчески труд на служителите.

За да се чувстват служителите полезни и удовлетворени, е необходимо не просто да им предлагаме интересна и доходоносна работа, висок социален статус и хармонични отношения в семейството, но и да имат възможността да върнат към обществото поне малко от полученото чрез благотворителност или доброволен труд. Това е неразделна част от общата политика на компанията и Групата (МФГ), което допълнително повишава ангажираността и вдъхновението им.

На групово ниво е разработен календар с вътрешни активности, насочени към благосъстоянието на служителите и към развитието на местните общности, опазването на околната среда и подкрепата на уязвими групи.

Календар 2026

Януари – месец на човечността: фокус върху доброволчеството, като акт, взаимоотношенията с колегите, клиентското обслужване, етичното финансиране.

Март – месец на овластяването на жените: фокус върху кариерно развитие, хармония между работа и личен живот, подкрепа на пострадали от насилие с доброволен труд и материална помощ.

Април – месец на Земята с фокус върху опазването на околната среда.

Май – месец на новаторството с фокус върху иновирането на продукти, услуги и бизнес процеси.

Юни – месец на децата в групата с фокус върху тяхното личностно израстване.

Юли-август – месец на отговорността с фокус върху развитието на местните общности и припознатите от групата каузи (детско здравеопазване, спорт, подкрепа на уязвими групи).

Ноември – месец на мъжкото здраве с фокус върху физическото и психическото здраве в групата, подкрепа и взаимопомощ, кариерно и личностно израстване.

Отговорно управление

От години „Изи Асет Мениджмънт“ АД като част от МФГ гради управленската си структура с фокус върху устойчивостта. Дружеството стриктно следва ценностите си и принципите на отговорно поведение с клиентите, служителите, сътрудниците и партньорите си.

В Дружеството се съблюдава единен етичен кодекс, има работещи политики за сигнализиране на нередности, разработва се категорична политика за липса на дискриминация, включително при заплащането, на база пол, сексуалност, етнос и произход.

Статистиката показва, че преобладаващият процент от служителите са жени, с което Дружеството изпълнява на практика ангажираността си към равенството между половете, а в допълнение с процесите си на привличане, наемане и задържане на таланти и за социалната интеграция на уязвимите групи от обществото. Към 31.12.2025 г. общият брой на служителите в Дружеството е 1 613, в съотношение 67,95% жени срещу 32,05% мъже (към 31.12.2024 г. общият брой на служителите в Дружеството е 1 619, в съотношение 71,46% жени срещу 28,54% мъже).

В Дружеството действа етичен кодекс с политика за сигнализиране при нарушения и противодействие на корупция.

Създават се условия „Изи Асет Мениджмънт“ АД да бъде компания, където:

- хората са наемани и повишавани за техните заслуги (резултати и професионален опит);
- съществуват възможности за развитие и където е постигнат баланс между работното време и личния живот;
- се цени работата в екип в рамките на отделните бизнес звена;
- хората имат възможност да развият пълния си потенциал;
- спазване конкурентни стандарти по отношение на възнагражденията, в съответствие с бизнес стратегиите, философията и ценностите на Дружеството;

- се поощрява обратната връзка във всяка дейност и на всяко работно място. Търсят се и се приемат становища и мнения от служителите, като участват активно и в решаване на проблемите в Дружеството;
- Ръководителите развиват лидерските си качества;
- Насърчават се служителите да бъдат проактивни и да се справят с промените конструктивно, като ги предвиждат, когато това е възможно;
- Хората са стимулирани проактивно да управляват рисковете в техните ежедневни задачи.

Екология и опазване на околната среда

Ръководството на Дружеството обръща внимание на разумния начин на употребяване на ресурси с цел оптимизиране на разходите и опазване на околната среда. Акценти:

- Разделно събиране на отпадъците в офисите;
- Разделно събиране и рециклиране на батерии и амортизирана офис и друга техника;
- Събиране и предаване на пластмасови капачки;
- Намаляване на хартиената документация;
- Подкрепа на различни инициативи за опазване на околната среда на местно и национално ниво;
- Намаляване на ползваната енергия – изключване на работна техника, пестеливо ползване на климатици и осветителна техника;
- Директно пречистване на водата за пиене;
- Намаляване на използваните водни ресурси с използването на съвременни техники.

Важни събития, настъпили след края на отчетния период

За периода след датата на отчета Дружеството не е установило 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 2025 г.

Функционалната и отчетната валута на дружеството е български лев (BGN). В съответствие с приетите решения на компетентните органи на Република България, е определена дата за въвеждане на еврото като официална валута – 01.01.2026 г.

До тази дата дружеството продължава да води счетоводството си и да представя финансовите си отчети в български лев. След официалното въвеждане на еврото дружеството ще прилага изискванията на действащото законодателство и приложимите счетоводни стандарти, включително превалутиране на счетоводните салда по фиксирания обменен курс.

През месеците февруари и март 2026 г., в съответствие с решения на Съвета на директорите, е извършена капитализация на заем, предоставен на дъщерното дружество Easy Asset Management IFN, Румъния. В резултат на това, капиталът на дъщерното дружество е увеличен с общо 4 300 хил.евро.

Ръководството е предприело необходимите организационни и технически мерки за подготовка на счетоводните и информационните системи във връзка с прехода към еврото. Към датата на настоящите финансови отчети не е извършена количествена оценка на ефекта от въвеждането на еврото върху финансовото състояние, финансовите резултати и паричните потоци на дружеството.

Предвиждано развитие на Дружеството и перспективи за 2026 г.

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.

Отговорности на ръководството

Ръководството на „Изи Асет Мениджмънт“ АД е изготвило финансовия отчет за 2025 година, който дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати. Финансовия отчет се изготвя в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2025 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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: 04.06.2026 г.

НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2025 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 се намират на 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 6 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 здравето 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

- **Професионално развитие**

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

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: 04.06.2026 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 2025 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 съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният индивидуален финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2025 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

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, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на 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 2025 г. индивидуалният финансов отчет включва:

- Брутна стойност на Предоставени микрокредити на физически лица в размер на 124 682 хил. лева (31 декември 2024 г.: 106 593 хил. лева) и Очаквана кредитна загуба в размер на 998 хил. лева (31 декември 2024 г.: 1 011 хил. лева), както са представени в приложение 12 към индивидуалния финансов отчет;
- Брутна стойност на Предоставени индивидуално значими кредити в размер на 209 632 хил. лева (31 декември 2024 г.: 188 405 хил. лева) и Очаквана кредитна загуба в размер на 16 094 хил. лева (31 декември 2024 г.: 10 807 хил. лева), както са представени в приложение 14 към индивидуалния финансов отчет;
- Загуба от обезценка на финансови активи, призната в отчета за всеобхватния доход, в размер на 7 590 хил. лева (2024 г.: 1 758 хил. лева), както е представена в приложение 7 към индивидуалния финансов отчет.

Виж също следните приложения към индивидуалния финансов отчет:

- 2.4 Финансови инструменти
- 25.А 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.	В тази област нашите одиторски процедури включиха:
Предоставените кредити представляват съществена част (84%) от общите активи на Дружеството към 31 декември 2025 година. Дружеството прилага модел на обезценка, базиран на очаквани кредитни загуби (ОКЗ), в съответствие с изискванията на МСФО 9 Финансови инструменти.	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

Ключов одиторски въпрос

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

технологии с цел да придобием разбиране за 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.

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 и нефинансова декларация, изготвени 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 МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС 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 дължащи 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 дължащи 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 с 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.
- Достигахме 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на общественния 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 ЗНФОИСУ 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 2025 г. на Изис Асет Мениджмънт АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 29 септември 2025г., за период от една година.

- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2025 г. на Дружеството представлява пети 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 ЗНФОИСУ.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от ЗНФОИСУ 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, одиторско дружество № 177

04.06.2026 г.

София

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	Прил.	2025	2024
Приходи от лихви, такси и неустойки		58 072	45 894
Разходи за лихви и такси		(9 510)	(6 286)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	3	48 562	39 608
Приходи от комисионни	4	78 454	71 807
Приходи от дивиденди	5	1 029	13 380
Други приходи от дейността, нетно	6	422	1 024
Загуба от обезценка на финансови активи	7	(7 590)	(1 758)
Загуба от продажба на инвестиция в дъщерно дружество		-	(2 000)
Загуба от обезценка на инвестиции в дъщерни дружества	15	(491)	-
Разходи за персонала	8	(91 864)	(84 444)
Общи административни и други оперативни разходи	9	(26 884)	(25 927)
Печалба от дейността преди данък върху печалбата		1 638	11 690
Разход за данък върху печалбата	10	(329)	(140)
Печалба за годината		1 309	11 550
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци			
Актьорска загуба		(116)	(123)
Общо всеобхватен доход за годината		1 193	11 427

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет
Настоящият финансов отчет е одобрен на 04.06.2026 г.

Изп. директор

Изп. директор

Съставител

Галин Тодоров

Ангел Маджиров

Диана Стефанова

Съгласно доклад на независимия одитор от 04.06.2026 г.
Одиторско дружество № 177 Ем Джи Ай Делта ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2025 година

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

	Прил.	31 декември 2025	31 декември 2024
АКТИВИ			
Парични средства и парични еквиваленти	11	8 310	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	12	123 684	105 582
Други активи	13	3 663	22 711
Предоставени индивидуално значими кредити	14	193 538	177 598
Инвестиции в дъщерни дружества	15	37 023	30 068
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16	532	513
Нематериални активи	17	187	187
Активи с право на ползване	18	8 376	2 980
Активи по отсрочени данъци	19	285	259
ОБЩО АКТИВИ		375 598	343 570
ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
ПАСИВИ			
Задължение за данък върху печалбата		115	-
Задължение към гарантиращото дружество	26.3	45 006	34 870
Други пасиви	20	13 689	11 492
Лизингови задължения	21	8 400	3 051
Получени заеми	22	119 512	103 374
ОБЩО ПАСИВИ		186 722	152 887
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Акционерен капитал		8 503	8 503
Резерви		15 588	15 704
Неразпределена печалба		164 785	166 476
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	24	188 876	190 683
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		375 598	343 570

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет
Настоящият финансов отчет е одобрен на 04.06.2026 г.

Изп. директор

Изп. директор

Съставител

Галин Тодоров

Ангел Маджиров

Диана Стефанова

Съгласно доклад на независимия одитор от 04.06.2026 г.
Одиторско дружество № 177 Ем Джи Ай Делта ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	Акционерен капитал	Резерви	Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Салдо на 1 януари 2024 г.	8 503	15 827	156 926	181 256
<i>Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.</i>		<i>(123)</i>	<i>11 550</i>	<i>11 427</i>
Печалба за годината	-	-	11 550	11 550
Други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		(123)	-	(123)
<i>Операции със собствениците, отчетени директно в собствения капитал</i>	-	-	<i>(2 000)</i>	<i>(2 000)</i>
Разпределен дивидент	-	-	(2 000)	(2 000)
Салдо на 31 декември 2024 г.	8 503	15 704	166 476	190 683
<i>Общо всеобхватен доход за годината, в т.ч.</i>	-	<i>(116)</i>	<i>1 309</i>	<i>1 193</i>
Печалба за годината	-	-	1 309	1 309
Други компоненти на всеобхватния доход, нетно от данъци		(116)	-	(116)
<i>Операции със собствениците, отчетени директно в собствения капитал</i>	-	-	<i>(3 000)</i>	<i>(3 000)</i>
Разпределен дивидент	-	-	(3 000)	(3 000)
Салдо на 31 декември 2025 г.	8 503	15 588	164 785	188 876

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет.
Настоящият финансов отчет е одобрен на 04.06.2026 г.

Изп. директор

Изп. директор

Съставител

Галин Тодоров

Ангел Маджиров

Диана Стефанова

Съгласно доклад на независимия одитор от 04.06.2026 г.
Одиторско дружество № 177 Ем Джи Ай Делта ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	Прил.	2025	2024
Парични потоци от основна дейност			
Плащания по предоставени микрокредити на физически лица		(299 167)	(267 727)
Постъпления от погашения на предоставени микрокредити на физически лица		327 692	292 145
Плащания по предоставени индивидуално значими кредити		(72 807)	(70 635)
Постъпления от погашения на предоставени индивидуално значими кредити		60 084	29 935
Плащания свързани с персонала		(87 803)	(79 651)
Постъпления от клиенти		124 665	107 043
Плащания към доставчици		(62 055)	(49 854)
Платени данъци върху печалбата		(151)	(334)
Други плащания за основна дейност, нетно		(255)	(391)
<i>Нетни парични потоци от оперативната дейност</i>		(9 797)	(39 469)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(409)	(360)
Плащания за инвестиции в дъщерни дружества		(7 400)	(214)
Постъпления от продадени инвестиции в дъщерни дружества		615	5
Постъпления от дивиденди		978	14 229
<i>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</i>		(6 216)	13 660
Парични потоци от финансова дейност			
Изплатени дивиденди		(2 983)	(1 988)
Постъпления от получени заеми		122 753	58 385
Погашения на получени заеми, включително лихви		(96 008)	(26 681)
Плащания по договори за лизинг		(3 111)	(2 518)
<i>Нетни парични потоци от финансова дейност</i>		20 651	27 198
Нетно увеличение/ (намаление) на парични средства и парични еквиваленти		4 638	1 389
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		3 672	2 283
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	11	8 310	3 672

Приложенията са неразделна част от този финансов отчет.
Настоящият финансов отчет е одобрен на 04.06.2026 г.

Изп. директор

Изп. директор

Съставител

Галин Тодоров

Ангел Маджиров

Диана Стефанова

Съгласно доклад на независимия одитор от 04.06.2026 г.
Одиторско дружество № 177 "Ем Джи Ай Делта" ООД

Владимир Колмаков

Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

(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;
- Ния Неделчова Спасова – Член на Съвета на директорите;
- Иван Станимиров Василев – 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 2025 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 над 200 офиса в страната. Към 31 декември 2025 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1 613 човека (към 31 декември 2024 г.: 1 619 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 ООД (България) – 99.60%
- 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 Мениджмънт д.о.о. (Хърватия) – 100%
- Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ (Испания) – 100%
- Access Finance Sp z.o.o., (Полша) – 100%
- Файненшъл Солюшънс д.о.о. (Хърватия) – 100%

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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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

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 в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз („МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база Международни счетоводни стандарти (МСС), приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

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.

2.1.3 Степен на ликвидност и матуритетна структура

Дружеството представя индивидуалния отчет за финансовото си състояние най-общо по степен на ликвидност. Анализ относно уреждането на пасивите е представен в Бележка 25.Б.2. Анализ относно възстановяването на активите или уреждането на пасивите в рамките на дванадесет месеца след датата на индивидуалния отчет за финансовото състояние (текущи) и след повече от 12 месеца след датата на индивидуалния отчет за финансовото състояние (нетекучи) е представен в бележките към индивидуалния финансов отчет.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

2.1.4 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.

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

2.1.5 Нови стандарти и разяснения

Изменения на съществуващи МСФО счетоводни стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

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

- **Изменения на МСС 21:** Липса на обменемост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2025).

Приемането на новите изменения на съществуващите МСФО счетоводни стандарти не е довело до съществени промени в оповестяванията или сумите, отчетени във финансовия отчет.

Нови стандарти и изменения на съществуващи МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобрение на настоящия финансов отчет Дружеството не е прилагало следните изменения на МСФО счетоводни стандарти, които са издадени от СМСС и приети от ЕС, но все още не са влезли в сила:

- **Изменения на МСФО 9 и МСФО 7** – Класификация и оценка на финансовите инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026);
- **Изменения на МСФО 9 и МСФО 7** – Договори, отнасящи се до зависима от природата електроенергия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026);
- **Изменения на МСФО 1, МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7** - Годишни подобрения на счетоводните стандарти по МСФО - том 11 - в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2026;

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

Понастоящем МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, не се различават съществено от МСФО счетоводни стандарти, приети от СМСС, с изключение на следните счетоводни стандарти и изменения на съществуващите счетоводни стандарти, които не са били одобрени за прилагане в ЕС към датата на одобрение на настоящия финансов отчет (посочените по-долу дати на влизане в сила са за МСФО счетоводни стандарти, издадени от СМСС):

- **МСФО 18 – Представяне и оповестявания във финансовия отчет** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027);
- **МСФО 19 с последващи изменения- Дъщерни дружества без публична отчетност: Оповестявания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027);
- **Изменения на МСС 21 – Преобразуване към валута за представяне при хиперинфлация** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2027);

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отсрочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – Европейската комисия е взела решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт;
- **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, но е разрешено по-ранно прилагане). Датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал).

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

2.2 Функционална валута и признаване на курсови разлики

(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.

(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 преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания 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 2025 г. лева	31 декември 2024 г. лева
1 щатски долар се равнява на	1.66355	1.8826
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 комисиони 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.

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:

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

- 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:

- Финансовият актив е държан в рамките на бизнес модел, който има за цел събиране на договорените парични потоци, и
- Договорните условия на финансовия актив пораждат 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 пораждат 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 чрез друг всеобхватен доход.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 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 взема под внимание и информацията за качеството и количествената информация за определяне на критерия за прехвърляне.

Обезценка на вземания по предоставени индивидуално значими кредити

Дружеството прилага общия подход на МСФО 9 за измерване на очаквани кредитни загуби на вземания по предоставени индивидуално значими кредити.

Очакваните кредитни загуби се изчисляват на датата на всеки отчетен период.

Оценката на вземания по предоставени индивидуално значими кредити за целите на управлението на риска е процес, който изисква използването на модели, които да отразяват влиянието върху експозицията на промените в пазарните условия и дейността на длъжника, очакваните парични потоци и времето до падеж. Оценката на кредитния риск на по предоставени индивидуално значими кредити води до по-нататъшни преценки за вероятността от възникване на неизпълнение, на свързаните с тези преценки коефициенти на загуба и на корелациите между контрагентите. Дружеството измерва кредитния риск като използва вероятността за неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD).

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

За определяне на кредитния риск на по предоставени индивидуално значими кредити, ръководството на дружеството е разработило методика, която включва два основни компонента: определяне на кредитен рейтинг на длъжника, и статистически модели за изчисляване на маргинални PD по години за всеки рейтинг. Относно рейтинга, ръководството използва вътрешни оценки за кредитния рейтинг на отделните длъжници на база глобални методологии на водещи световни рейтингови агенции. Рейтингът отразява финансови съотношения за задлъжнялост, ликвидност, рентабилност и др., количествени (например нива на продажби) и качествени (например финансова политика, диверсификация и т.н.) критерии според съответната методология и индустрия.

Чрез статистически модели, базирани на исторически глобални данни за вероятности за неизпълнение (PD) и преходи между различни рейтинги, както и на прогнози за ключови макроикономически показатели (растеж на БВП, инфлация и т.н.) се определят нужните маргинални PD по години за всеки рейтинг.

На база установения конкретен рейтинг и анализа на характеристики на длъжника, вкл измененията, които са настъпили в тях спрямо предходния период, се определя етапът на инструмента (Етап 1, Етап 2 или Етап 3). Дружеството счита, че даден финансов инструмент е претърпял значително увеличение на кредитния риск, когато са изпълнени един или повече от следните критерии:

(а) Количествени критерии

- Увеличение на вероятността от неизпълнение (PD) за целия живот на финансовия актив към отчетната дата спрямо вероятността от неизпълнение за целия живот към датата, на която активът е признат за първи път в размер на 30%;
- Длъжникът е в просрочие над 180 дни, но по-малко от 365 дни, освен случаите, когато кредитния период би могъл да достигне до и над 2 години поради финансовите специфики на длъжника;
- Действителни или очаквани значителни неблагоприятни промени в оперативните резултати на длъжника, над допустимия диапазон на изменение, измерени през основни финансови и оперативни показатели на длъжника.

(б) Качествени критерии:

- Значителни неблагоприятни промени в бизнес, финансови и / или икономически условия, при които длъжникът оперира;
- Действителни или очаквани значителни неблагоприятни промени в оперативните резултати на длъжника;
- Ранни признаци на проблеми с паричния поток / ликвидност, като забавяне в обслужването на търговските кредитори / банкови кредити.

Критериите, използвани за определяне на значително нарастване на кредитния риск, се наблюдават и преразглеждат периодично за целесъобразност от ръководството на дружеството.

Дружеството определя финансов инструмент в неизпълнение и с настъпила кредитна загуба, когато отговаря на един или повече от следните критерии :

(а) Количествени критерии

- Длъжникът е с просрочие над 365 дни по своите договорни плащания, освен случаите, когато кредитния период би могъл да достигне до и над 2 години поради финансовите специфики на длъжника;
- Настъпили или предстоящи съществени неблагоприятни промени и събития в бизнеса, финансовите условия и стопанската среда на длъжника, измерени през сериозен спад на основни финансови и оперативни показатели на длъжника;
- Длъжникът отчита поредица загуби и отрицателни нетни активи;

(б) Качествени критерии

Длъжникът е в невъзможност да плаща поради значителни финансови затруднения. Това са случаи, когато:

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

- Длъжникът е в нарушение на финансовия договор, напр. лихвени плащания, обезпечения и/или на друг съществен договор, вкл. и за финансиране;
- Негативни промени в бизнеса, пазара, средата и регулациите на длъжника;
- Направени отстъпки и облекчения във връзка с финансови затруднения на длъжника;
- Вероятно е длъжника да бъде обявен в несъстоятелност.

Дефиницията за неизпълнение се прилага последователно за моделиране на вероятността от неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD) през изчисленията на очакваните загуби на дружеството.

Очакваните кредитни загуби са изчислени чрез дисконтиране на получената стойност от произведението на: вероятността от неизпълнение (PD), експозицията при неизпълнение (EAD) и загубата при неизпълнение (LGD), определена както следва:

- PD представя вероятността длъжника да не изпълни финансовото си задължение или през следващите 12 месеца, или през целия живот на финансовия актив (PD за целия живот), определени на база на публични данни за PD на общоприети източници и статистически модели за ефектите от прогнозни макроикономически фактори. Също така ръководството на дружеството е извършило исторически анализ и е идентифицирало основните икономически променливи, влияещи върху кредитния риск и очакваните кредитни загуби за всяко вземане по предоставен индивидуално значим кредит.
- EAD е сумата, която е дължима на дружеството от длъжника в момента на неизпълнението, през следващите 12 месеца или през остатъчния период на вземането, определена съгласно конкретните характеристики на инструмента (дължима сума, погасителни планове, лихви, срок и др.).
- LGD представлява очакването на дружеството за размера на загуба при експозиция в неизпълнение. LGD варира според вида на длъжника, вида и старшинството на претенцията и наличието на обезпечение или друга кредитна подкрепа. LGD се измерва като процент загуба за размер на вземането към момента на неизпълнение.

Дисконтовият процент, използван при изчисляването на очакваната кредитна загуба (ECL), е първоначалният ефективен лихвен процент по инструмента.

Използваната от дружеството категоризация за оценка на кредитния риск, свързан с вземания по предоставени индивидуално значими кредити е както следва:

Категория	Описание	База за признаване на очакваните кредитни загуби
Редовни (Фаза 1)	Длъжникът е с нисък риск от неизпълнение и няма просрочени плащания	12-месечни очаквани кредитни загуби
Съмнителни (Фаза 2)	Дължими суми с просрочия над 180 дни или има съществено увеличение на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване	Очаквани кредитни загуби за целия срок на актива
В неизпълнение (Фаза 3)	Дължими суми с просрочия над 2 години или има доказателства, че активът е кредитно обезценен	Очаквани кредитни загуби за целия срок на актива

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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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. Инвеститорът 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 цена се изчислява, като се вземат предвид всички емисионни разходи и всяка отстъпка или премия при сетълмент. 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.

Компенсиране 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 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства 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, машините, съоръженията 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,

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата 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 балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно, в „Други приходи от дейността” към отчета за всеобхватния доход.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 балансовата 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 балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Посочват се нетно към „други доходи/(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 възнаграждение, включително преките разходи по придобиване на инвестицията, намалена с натрупаната обезценка.

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 Инвестиции в съвместни дружества

Съвместно дружество е предприятие, в което две или повече страни имат съвместен контрол. Съвместен контрол представлява уредено с договор споделяне на контрола върху дадено предприятие и съществува само когато решенията по отношение на съответните дейности изискват единодушното съгласие на страните, споделящи контрола.

Дружеството признава своето дялово участие в съвместно контролираното дружество като инвестиция и отчита тази инвестиция по метода на собствения капитал. Съгласно метода на собствения капитал, инвестиция в съвместно предприятие се признава първоначално в отчета за финансовото състояние по себестойност и се коригира след това, за да се признае делът на Дружеството в печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на съвместното предприятие. Когато делът на Дружеството в загубите на съвместно предприятие надвиши дела на Дружеството в това съвместно предприятие, Дружеството

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

прекратява признаването на своя дял от по-нататъшните загуби. Допълнителни загуби се признават само до степента, в която Дружеството е поело правни или конструктивни задължения или е извършило плащания от името на съвместното предприятие.

Ако има обективни доказателства, че нетната инвестиция на Дружеството в съвместно предприятие е обезценена, се прилагат изискванията на МСС 36 Обезценка на активи, за да се определи дали е необходимо да се признае загуба от обезценка по отношение на инвестицията на Дружеството. Всяко реинтегриране на тази загуба от обезценка се признава в съответствие с МСС 36 до степента, до която възстановимата стойност на инвестицията впоследствие се е увеличила.

2.10 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 таблети, 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 2025

(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 в индивидуалния отчет за финансово състояние, а тяхната амортизация – към Общи административни и други оперативни разходи в индивидуалния отчет 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 отделен ред в индивидуалния отчет за финансово състояние: „Задължения за лизинг“

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

(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.

2.11 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 2025 е 10% (2024: 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 степен, 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разлики, породени от първоначално признаване на 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 финансовия 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 2025 г. отсрочените данъчни активи и пасиви на Дружеството са оценени при ставка 10% (31 декември 2024 г.: 10%).

2.12 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.

2.13 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 2025

(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.

2.14 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.

2.15 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

2.16 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.

2.17 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, който увеличава 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.

2.18 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

2.19 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 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:

- Очаквани кредитни загуби на вземания – бележка 2.4
- Оценка на активите „право на ползване“ и задълженията по договори за лизинг – бележка 2.10
- Признаване на отсрочени данъчни активи – бележка 2.11
- Определяне на справедлива стойност – бележка 2.4

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

3. Нетен доход от лихви, такси и неустойки

	2025	2024
Приходи от лихви	49 419	37 731
Приходи от неустойки	8 561	8 072
Приходи от такси	92	91
Приходи от лихви, такси и неустойки	58 072	45 894
Разходи за лихви по заеми от P2P платформи	(7 765)	(3 889)
Разходи за лихви по банкови заеми	(637)	(975)
Разходи за такси и комисионни	(620)	(543)
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(357)	(577)
Разходи за лихви по договори за лизинг	(86)	(117)
Разходи за лихви по дефинирани доходи при пенсиониране	(45)	(40)
Разходи за лихви по заеми от физически лица	-	(145)
Разходи за лихви и такси	(9 510)	(6 286)
Нетен доход от лихви, такси и неустойки	48 562	39 608

4. Приходи от комисионни

	2025	2024
Приходи от комисионни по гаранционни договори	72 989	66 628
Приходи от комисионни по застраховки	5 465	5 179
	78 454	71 807

5. Приходи от дивиденди

	2025	2024
ФД М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	1 029	2 497
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД - Румъния	-	10 883
	1 029	13 380

6. Други приходи от дейността, нетно

	2025	2024
Приходи от цедирани вземания	26	30
Приходи от валутни операции и преоценки	6	13
Други оперативни приходи	430	965
Разходи от валутни операции и преоценки	(40)	(30)
Дял от резултатите на съвместното дружество	-	46
	422	1 024

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

7. Загуба от обезценка на финансови активи, нетно

	2025	2024
Загуба от обезценка на предоставени индивидуално значими кредити	(6 538)	(1 051)
Загуба от обезценка на търговски вземания	(1 060)	-
(Загуба от) / Реинтегриране на обезценка на предоставени микрокредити на физически лица	8	(707)
	(7 590)	(1 758)

8. Разходите за персонала

	2025	2024
Заплати и възнаграждения	(78 494)	(71 839)
Социални осигуровки	(10 501)	(9 688)
Разходи за социални придобивки	(2 839)	(2 852)
Разходи за задължения към персонала при пенсиониране	(30)	(65)
	(91 864)	(84 444)

9. Общи административни и други оперативни разходи

	2025	2024
Наем на активи	(3 538)	(3 843)
Амортизация	(3 370)	(2 841)
Реклама и маркетинг	(2 512)	(3 757)
Транспорт и командировки	(2 509)	(2 309)
Разходи за материали	(2 046)	(2 518)
Телекомуникационни и пощенски разходи	(1 946)	(1 883)
Представителни и несвързани с дейността	(1 927)	(1 579)
Консумативи, вкл. ел. енергия	(827)	(671)
Консултантски, юридически услуги	(648)	(588)
Застраховки	(414)	(379)
Ремонт и техническа поддръжка	(222)	(674)
Охрана на офиси	(153)	(131)
Одиторски услуги	(74)	(50)
Други оперативни разходи	(6 698)	(4 704)
	(26 884)	(25 927)

Начислените през годината суми за услугите по независим финансов одит, предоставяни от регистрираните одитори, са с включен ДДС и са оповестени в бележка 9 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 9 Общи административни и други оперативни разходи, в сумата от 6 698 хил. лв., дружеството представя разходи свързани с комисионни по договори за получени услуги, разходи свързани с поддръжка на активи, различни от наеми, консумативи и ремонти, разходи свързани с поддръжка на софтуер и кибер безопасност, разходи за обучения.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

10. Разход за данък върху печалбата

	2025	2024
Печалба преди данъчно облагане	1 638	11 690
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък върху печалбата	(164)	(1 169)
Данъчен ефект от увеличения и намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(191)	1 019
Текущ разход за данък върху печалбата	(355)	(150)
Отсрочени данъци върху печалбата, свързани с възникване и обратно проявление на временни разлики	26	10
Общо (разход за) / икономия от данък върху печалбата, отчетен в Отчета за всеобхватния доход	(329)	(140)
Ефективна данъчна ставка	20,09%	1,20%

11. Парични средства и парични еквиваленти

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
Парични средства в банкови сметки	4 865	2 409
Парични средства в брой	3 445	1 079
Парични средства на път	-	184
	8 310	3 672

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

12. Предоставени микрокредити на физически лица

	31 декември 2025	31 декември 2024
Гарантирани вземания от клиенти по предоставени микрокредити, бруто	123 183	105 185
Негарантирани вземания от клиенти по предоставени микрокредити, бруто	545	437
Съдебни вземания	954	971
Очаквана кредитна загуба	(998)	(1 011)
Предоставени микрокредити на физически лица, нетно, в т.ч.	123 684	105 582
<i>Текущи</i>	<i>123 684</i>	<i>105 582</i>

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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	2025	2024
Салдо към 1 януари	1 011	1 182
Загуба от обезценка за годината	37	746
Реинтегрирани обезценки през годината	(45)	(39)
Нетно изменение в загубите от обезценка, отчетено в Отчета за всеобхватния доход (бележка 7)	(8)	707
Отписани вземания	(5)	(878)
Салдо към 31 декември	998	1 011

13. Други активи

	31 декември 2025	31 декември 2024
Вземания от посредници по предоставени заеми	1 229	463
Вземания от клиенти	1 105	904
Предплатени разходи	410	281
Вземания по гаранции	326	234
Данък удържан при източника	107	131
Вземания от p2p платформа	79	19 651
Надвнесени данъци	31	120
Платени аванси, бруто	616	142
Обезценка на платени аванси	(391)	-
Други вземания, бруто	819	124
Обезценка на други вземания	(668)	-
Инвестиция в съвместно дружество	-	46
Вземания от съучастия	-	615
Общо други активи, в т.ч.:	3 663	22 711
<i>Текущи</i>	<i>3 663</i>	<i>22 711</i>

14. Предоставени индивидуално значими кредити

	31 декември 2025	31 декември 2024
Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл. начислени лихви, бруто	209 632	187 509
Предоставени търговски заеми на несвързани лица, вкл. начислени лихви, бруто	-	895
Предоставени търговски заеми на физически лица, вкл. начислени лихви, бруто	-	1
Очаквана кредитна загуба	(16 094)	(10 807)
Предоставени индивидуално значими кредити, нетно, в т.ч.:	193 538	177 598
<i>Текущи</i>	<i>6 176</i>	<i>28 493</i>
<i>Нетекущи</i>	<i>187 362</i>	<i>149 105</i>

Допълнителна информация за индивидуално значимите кредити, отпуснати към свързани лица се съдържа в бележка 26 към настоящия индивидуален отчет.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Изменението на загубите от обезценка на вземанията по предоставени индивидуално значими кредити на юридически и физически лица е както следва:

	2025	2024
Салдо към 1 януари	10 807	10 222
Загуба от обезценка за годината	7 140	4 048
Реинтегрирани обезценки през годината	(601)	(2 997)
Нетно изменение в загубите от обезценка, отчетено в Отчета за всеобхватния доход (бележка 7)	6 539	1 051
Отписани вземания	(1 252)	(466)
Салдо към 31 декември	16 094	10 807

15. Инвестиции в дъщерни дружества

	Към 31 декември 2025			Към 31 декември 2024		
	Инвестиция, бруто	Загуби от обезценка	Инвестиция, нетно	Инвестиция, бруто	Загуби от обезценка	Инвестиция, нетно
Изи Кредит ЛЛК	14 970	(14 970)	-	14 970	(14 970)	-
Изи Асет Мениджмънт ИФН АД	5 770	-	5 770	5 770	-	5 770
Ай Кредит СП.З.О.О.	448	(448)	-	448	(6)	442
М Кеш Македония ДООЕЛ	2 249	-	2 249	2 249	-	2 249
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	14 840	-	14 840	14 840	-	14 840
Файненшъл България ЕООД	6 656	-	6 656	6 656	-	6 656
Изи Индивидюъл Солюшънс, Мексико	37	(37)	-	37	-	37
Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ	6	(6)	-	6	-	6
Изи Асет Мениджмънт д.о.о.	46	-	46	-	-	-
Файненшъл Солюшънс д.о.о.	7 400	-	7 400	-	-	-
Аксес Финанс СП.З.О.О	68	(6)	63	68	-	68
	52 490	(15 467)	37 023	45 044	(14 976)	30 068

- Изи Кредит ЛЛК, (Украйна) – 100%

Дъщерното дружество учредено през 2008 година 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. Към 31.12.2025 г. капиталът е в размер на 14,970 хил. лв.

- СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД, (Румъния) - 100% (99.999938%)

Дъщерното дружество е учредено през 2011 година и 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. Към 31.12.2025 г. капитала на румънското дружество е 5,770 хил.лв., еквивалентни на 2,950 хил. евро (13,722 хил. леи).

- Ай Кредит СП.З.О.О., (Полша) – 100%

Дъщерното дружество е учредено през 2014 година и е регистрирано в съответствие с полското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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. През 2023 г. е взето решение за увеличаване на капитала до 1 000 хил.злоти.

- Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД, (България) – 99,60%

Дъщерно дружество е учредено през 2016-та година и 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. Към 31.12.2025 г. регистрирания капитал е в размер на 14,900 хил. лв.

- Файненшъл България ЕООД, (България) – 100%

През 2017 г. "Изи Асет Мениджмънт" АД инициира 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.

- Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие, (Македония) – 100%

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 2024 година стойността на регистрирания капитал на Дъщерното дружество се увеличи и достигна 1 000 хил. евро.

- Изи Индивидуъл Солюшънс, (Мексико) – 98%

Дъщерно Дружество е учредено през 2019 г. и 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 2025 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

- Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ, (Испания) – 100%

През 2022 година „Изи Асет Мениджмънт“ АД стъпи на испанския пазар с дъщерното си дружество Изи Асет Мениджмънт Иберия СЛ. Дъщерното дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Испания. Стойността на регистрирания капитал е 3 хил. евро (еквивалентни на 6 хил. лв.).

- Access Finance Sp z.o.o., (Полша) – 100%

През 2024 година Дружеството закупи от „Аксес Файнанс“ АД 100% от дяловете на Access Finance Sp z.o.o., Poland ("Дъщерно Дружество"), учредено през 2023-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със полското законодателството и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал е 200 хил. полски злоти.

- Изи Асет Мениджмънт д.о.о. (Хърватия) – 100%

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. През 2025 г. „Изи Асет Мениджмънт“ АД придоби 100% от капитала на Файненшъл Солюшънс д.о.о., което към датата на придобиването притежава 50% дялово участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о. В резултат на сделката „Изи Асет Мениджмънт“ АД увеличи своето пряко и непряко участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о до 100% и придоби контрол върху него.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

- Файненшъл Солюшънс д.о.о. (Хърватия) – 100%

На 17.03.2025 г. „Изи Асет Мениджмънт“ АД сключва договор за придобиване на контролно участие в Изи Асет Мениджмънт д.о.о., Хърватия. Сделката е финализирана през декември 2025 г. Стойността на регистрирания капитал е 3 хил.евро.

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

	2025	2024
Салдо към 1 януари	14 976	34 998
Загуба от обезценка за годината	491	-
Нетно изменение в загубите от обезценка, отчетено в Отчета за всеобхватния доход	491	-
Отписани инвестиции	-	(20 022)
Салдо към 31 декември	15 467	14 976

16. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Компютърна техника	Машини и оборудване	Офис обзавеждане	Други	Общо
Отчетна стойност					
Към 01.01.2024	1 284	76	157	954	2 471
Новопридобити	281	-	15	64	360
Отписани	(50)	-	-	(1)	(51)
Към 31.12.2024	1 515	76	172	1 017	2 780
Новопридобити	337	-	4	67	408
Отписани	(15)	-	-	(1)	(16)
Към 31.12.2025	1 837	76	176	1 083	3 172
Натрупана амортизация					
Към 01.01.2024	(1 053)	(76)	(108)	(646)	(1 883)
Начислена амортизация	(211)	-	(17)	(208)	(436)
Отписани амортизации	51	-	-	1	52
Към 31.12.2024	(1 213)	(76)	(125)	(853)	(2 267)
Начислена амортизация	(297)	-	(15)	(77)	(389)
Отписани амортизации	15	-	-	1	16
Към 31.12.2025	(1 495)	(76)	(140)	(929)	(2 640)
Балансова стойност					
Към 31.12.2025	342	-	36	154	532
Към 31.12.2024	302	-	47	164	513
Към 01.01.2024	231	-	49	308	588

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

17. Нематериални активи

	Софтуер	Общо
Отчетна стойност		
Към 01.01.2024	1 171	1 171
Новопридобити	-	-
Към 31.12.2024	1 171	1 171
Новопридобити	-	-
Към 31.12.2025	1 171	1 171
Натрупана амортизация		
Към 01.01.2024	(984)	(984)
Начислена амортизация	-	-
Към 31.12.2024	(984)	(984)
Начислена амортизация	-	-
Към 31.12.2025	(984)	(984)
Балансова стойност		
Към 31.12.2025	187	187
Към 31.12.2024	187	187
Към 01.01.2024	187	187

18. Активи с право на ползване

	Сгради	Общо
Отчетна стойност		
Към 01.01.2024	6 961	6 961
Новопридобити	832	832
Отписани	(205)	(205)
Към 31.12.2024	7 588	7 588
Новопридобити	8 528	8 528
Отписани	(7 053)	(7 053)
Към 31.12.2025	9 063	9 063
Натрупана амортизация		
Към 01.01.2024	(2 300)	(2 300)
Начислена амортизация	(2 407)	(2 407)
Отписана амортизация	99	99
Към 31.12.2024	(4 608)	(4 608)
Начислена амортизация	(2 981)	(2 981)
Отписана амортизация	6 902	6 902
Към 31.12.2025	(687)	(687)
Балансова стойност		
Към 31.12.2025	8 376	8 376
Към 31.12.2024	2 980	2 980
Към 01.01.2024	4 661	4 661

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

<i>Суми, признати в печалба и загуба</i>	2025	2024
Разходи за амортизация на актива „Право на ползване“	(2 981)	(2 407)
Разходи за лихви върху лизинговото задължение	(86)	(117)
Разходи, свързани с краткосрочни наеми	(3 252)	(3 287)
Разходи, свързани с наем на активи на ниска стойност	(286)	(555)

19. 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 2024	128	112	8	248
(Разход)/приход в отчета за доходите	6	3	2	11
Към 01 януари 2025	134	115	10	259
(Разход)/приход в отчета за доходите	14	15	(3)	26
Към 31 декември 2025	148	130	7	285

20. Други пасиви

	31 декември 2025	31 декември 2024
Задължения към персонала и за социално осигуряване	10 463	9 251
Задължения към доставчици	1 360	1 318
<i>в т.ч. към свързани лица</i>	738	568
Задължения за данъци, различни от корпоративен данък	1 011	817
Задължения по цесия	-	26
Други задължения	855	180
Общо търговски и други задължения, в т.ч.:	13 689	11 592
<i>Текущи</i>	<i>12 476</i>	<i>10 570</i>
<i>Нетекущи</i>	<i>1 213</i>	<i>1 022</i>

Задължения към персонала и за социално осигуряване

	31 декември 2025	31 декември 2024
Задължения към персонала, в т.ч.:		
Текущи задължения за възнаграждения	6 038	5 368
Текущи задължения по неизползван отпуск	1 242	1 125
Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране	1 213	1 022
	8 493	7 515
Задължения за социално осигуряване, в т.ч.:		
Текущи задължения	1 970	1 736
	1 970	1 736
Общо	10 463	9 251

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Дългосрочни задължения към персонала при пенсиониране

	2025	2024
<i>Сегашна стойност на задълженията на 1 януари</i>	<i>1 022</i>	<i>794</i>
Разход за текущ стаж	189	132
Разход за лихви	45	40
Изплатени обезщетения при пенсиониране през периода	(194)	(76)
Актуерска (печалба) загуба за периода	151	132
<i>Сегашна стойност на задълженията на 31 декември</i>	<i>1 213</i>	<i>1 022</i>

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

	2025	2024
Норма на дисконтиране	3.5%	4.0%
Бъдещо увеличение на възнагражденията	10.0%	5.0%

Средна продължителност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране е 10,0 години. В таблицата по-долу е представен анализ на чувствителността спрямо значителните предположения към 31.12.2025 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%	(51)	-4%
Норма на дисконтиране	-0,50%	55	+5%
Възнаграждение	+0,50%	55	+5%
Възнаграждение	-0,50%	(51)	-4%

Очакваните плащания към 31.12.2025 г. във връзка със задълженията за доходи на персонала при пенсиониране са, както следва:

	Прогнозни плащания
Плащания през 2026 г.	146
Плащания през 2027 г.	83
Плащания през 2028 г.	119
Плащания през 2029 г.	102
Плащания през 2030 г.	91

21. Лизингови задължения

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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	Минимална стойност на лизинговите плащания		Сегашна стойност на лизинговите плащания	
	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024
Дължими до 1 година	3 166	2 704	2 955	2 649
Дължими над 1 година, но до 5 години	5 606	413	5 445	402
Дължими над 5 години	-	-	-	-
	8 773	3 117	8 400	3 051
Минус: бъдещи лихви	(373)	(66)	-	-
Сегашна стойност на лизинговото задължение	8 400	3 051	8 400	3 051

22. Получени заеми

	Средна лихва	Срок	31 декември 2025	31 декември 2024
Заеми от Р2Р инвеститори	9%	2026 г.	78 723	75 574
Банков заем 1	1мес EURIBOR+1.9%	2026 г.	13 992	11 617
Банков заем 2	1мес EURIBOR+1.9%	2029 г.	6 883	-
Банков заем 3	1мес EURIBOR+1.9%	2030 г.	3 282	4 410
Заеми от свързани лица	9%	2026 г.	11 412	-
Заеми от свързани лица	5%	2028 г.	5 220	11 773
Общо, в т.ч.:			119 512	103 374
Текущи			104 126	87 190
Нетекущи			15 386	16 184

23. Собствен капитал

Акционерен капитал

Към 31 декември 2025 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 2025 г. Мажоритарен собственик на Дружеството е „Мениджмънт Файненшъл Груп“ АД с 88.67%.

Резерви

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

Изменение на резервът от натрупана актюерска печалба/(загуба) в капитала

	2025	2024
Натрупана актюерска печалба/(загуба) на 1 януари	(206)	(83)
Актюерска печалба/(загуба) върху задължението, призната като друг всеобхватен доход	(116)	(123)
Натрупана актюерска печалба/(загуба) на 31 декември	(322)	(206)

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Неразпределена печалба

	31 декември 2025	31 декември 2024
Неразпределена печалба от предходни периоди	166 476	156 926
Разпределен дивидент	(3 000)	(2 000)
Текуща печалба	1 309	11 550
	164 785	166 476

Промените в собствения капитал през 2024 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 11 550 хил. лв.
- През отчетния период е взето решение за разпределяне на дивидент в размер на 2 000 хил. лв..

Промените в собствения капитал през 2025 година са следните:

- Отчетена печалба за периода в размер на 1 309 хил. лв.
- През отчетния период е взето решение за разпределяне на дивидент в размер на 3 000 хил. лв.

24. Бележки към отчета за паричните потоци

Безналични транзакции

Част от вземанията за комисионни от Файненшъл България ЕООД в размер на 71 539 хил.лв. са прихванати през 2025 година (2024 година: 65 678 хил.лв.) със задълженията към Файненшъл България ЕООД за събрани гаранции.

Промени в пасивите, възникващи от финансови дейности

Таблиците по-долу описват промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансови дейности, включително парични и непарични промени. Задълженията, произтичащи от финансови дейности, са тези, за които паричните потоци са били или бъдещите парични потоци ще бъдат класифицирани в индивидуалния отчет за паричните потоци на Дружеството като парични потоци от финансови дейности.

	01.01.2025	Парични потоци от финансова дейност	Промени с непаричен характер	31.12.2025
Получени заеми	103 374	26 745	(10 607)	119 512
Лизингови задължения	3 051	(3 111)	8 460	8 400
	106 425	23 634	(2 147)	127 912

	01.01.2024	Парични потоци от финансова дейност	Промени с непаричен характер	31.12.2024
Получени заеми	45 582	31 704	26 088	103 374
Лизингови задължения	4 729	(2 518)	840	3 051
	50 311	29 186	26 928	106 425

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

25. 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 вземания по предоставени заеми.

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 вероятностно 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 рейтингови модели и се оценява с помощта на рейтингови инструменти, пригодени за различните категории контрагенти и

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

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 по предоставени заеми, променяйки критериите, изискванията и процедурите за одобрение на лимитите при ценообразуването и на самото кредитиране 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:

	<i>Максимална експозиция</i>	
	31 декември 2025	31 декември 2024
Парични средства и парични еквиваленти	8 310	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	123 684	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	193 538	177 598
Други активи	3 663	22 711
	329 195	309 563

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

А.4. Анализ на кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени негарантирани микрокредити на физически лица

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

Вземания бруто Към 31 декември 2025 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Редовни	-	-	-	-
Просрочени до 30 дни	527	-	-	527
Просрочени 31 - 90 дни	-	11	-	11
Просрочени над 90 дни	-	-	7	7
Общо	527	11	7	545

Вземания бруто Към 31 декември 2024г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Редовни	-	-	-	-
Просрочени до 30 дни	400	-	-	400
Просрочени 31 - 90 дни	-	1	-	1
Просрочени над 90 дни	-	-	19	19
Общо	400	1	19	420

Към 31 декември 2025 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Вземания бруто	527	11	7	545
Обезценка	(34)	(5)	(5)	(44)
Вземания, нето	493	6	2	501

Към 31 декември 2024 г.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Вземания бруто	400	1	19	420
Обезценка	(25)	(1)	(15)	(41)
Вземания, нето	375	-	4	379

Вземания бруто 2025 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2025 г.	400	1	19	420
Трансфер към фаза 1	(12)	-	-	(12)
Трансфер към фаза 2	-	-	-	-
Трансфер към фаза 3	-	-	1	1
Придобити финансови активи	518	11	6	535
Уредени вземания	(379)	(1)	(19)	(399)
Салдо към 31 декември 2025 г.	527	11	7	545

Вземания бруто 2024 година	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2024 г.	600	23	209	832
Трансфер към фаза 1	(18)	-	-	(18)
Трансфер към фаза 2	-	(12)	-	(12)
Трансфер към фаза 3	-	-	5	5
Придобити финансови активи	380	1	1	382
Уредени вземания	(562)	(11)	(196)	(769)
Салдо към 31 декември 2024 г.	400	1	19	420

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Обезценка на вземанията
2025 година

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2025 г.	25	1	15	41
Трансфер към фаза 1	(1)	-	-	(1)
Трансфер към фаза 2	-	-	-	-
Трансфер към фаза 3	-	-	1	1
Придобити финансови активи	33	5	4	42
Уредени вземания	(23)	(1)	(15)	(39)
Салдо към 31 декември 2025 г.	34	5	5	44

Обезценка на вземанията
2024 година

	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
Салдо към 1 януари 2024 г.	28	8	174	210
Трансфер към фаза 1	(1)	-	-	(1)
Трансфер към фаза 2	-	(4)	-	(4)
Трансфер към фаза 3	-	-	5	5
Придобити финансови активи	24	1	1	26
Уредени вземания	(26)	(4)	(165)	(195)
Салдо към 31 декември 2024 г.	25	1	15	41

А.5. Анализ на кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени гарантирани микрокредити на физически лица

Таблиците по-долу анализират кредитния риск на вземанията от клиенти по предоставени гарантирани микрокредити на физически лица:

Вземания бруто	31 декември 2025	31 декември 2024
Редовни	123 183	105 185
Съмнителни	-	-
Кредитно обезценени	-	-
Общо	123 183	105 185

	31 декември 2025	31 декември 2024
Вземания бруто	123 183	105 185
Обезценка	-	-
Вземания, нето	123 183	105 185

А.6. 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:

Вземания бруто	31 декември 2025	31 декември 2024
Редовни	191 184	170 526
Съмнителни	16 154	15 200
Кредитно обезценени	2 294	2 679
Общо	209 632	188 405

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
Вземания бруто	209 632	188 405
Обезценка	(16 094)	(10 807)
Вземания, нето	193 538	177 598

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 ангажименти. 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 2025 г.

	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци				Общо
		До 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	
Финансови пасиви						
Получени заеми	119 512	25 427	90 003	14 171	-	129 601
Лизингови задължения	8 400	792	2 375	5 606	-	8 773
Търговски задължения	46 366	12 613	33 753	-	-	46 366
	174 278	38 832	126 131	19 777	-	184 740

Към 31 декември 2024 г.

	Преносна (балансова) стойност	Договорени парични потоци				Общо
		До 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	Над 5 години	
Финансови пасиви						
Получени заеми	103 374	14 459	63 406	30 923	-	108 788
Лизингови задължения	3 051	676	2 028	413	-	3 117
Търговски задължения	36 188	13 486	22 702	-	-	36 188
	142 613	28 621	88 136	31 336	-	148 093

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

(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 2025

	<i>Променлива лихва</i>	<i>Фиксирана лихва</i>	<i>Безлихвени</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	-	-	8 310	8 310
Предоставени микрокредити на физически лица	-	123 684	-	123 684
Предоставени индивидуално значими кредити	-	193 538	-	193 538
Други активи	-	-	3 663	3 663
Общо финансови активи	-	317 222	11 973	329 195
Финансови пасиви				
Получени заеми	13 992	105 520	-	119 512
Лизингови задължения	-	8 400	-	8 400
Търговски задължения	-	-	46 366	46 366
Общо финансови пасиви	13 992	113 920	46 366	174 278

Към 31 декември 2024

	<i>Променлива лихва</i>	<i>Фиксирана лихва</i>	<i>Безлихвени</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	-	-	3 672	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	-	105 582	-	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	-	177 598	-	177 598
Други активи	-	-	22 711	22 711
Общо финансови активи	-	283 180	26 383	309 563
Финансови пасиви				
Получени заеми	11 617	91 757	-	103 374
Лизингови задължения	-	3 051	-	3 051
Търговски задължения	-	-	36 188	36 188
Общо финансови пасиви	11 617	94 808	36 188	142 613

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

В.2 Валутен риск

Колеланията 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 2025

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	6 945	1 364	1	8 310
Предоставени микрокредити на физически лица	123 684	-	-	123 684
Предоставени индивидуално значими кредити	163 627	29 540	371	193 538
Други активи	3 060	200	403	3 663
Общо финансови активи	297 316	31 104	775	329 195

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Общо</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	46 934	72 578	-	119 512
Лизингови задължения	8 400	-	-	8 400
Търговски задължения	46 095	271	-	46 366
Общо финансови пасиви	101 429	72 849	-	174 278

Към 31 декември 2024

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	3 461	211	-	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	105 582	-	-	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	145 002	32 596	-	177 598
Други активи	10 415	12 207	89	22 711
Общо финансови активи	264 460	45 014	89	309 563

	<i>Лева</i>	<i>Евро</i>	<i>Долари</i>	<i>Общо</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	57 180	46 194	-	103 374
Лизингови задължения	3 051	-	-	3 051
Търговски задължения	35 952	236	-	36 188
Общо финансови пасиви	96 183	46 430	-	142 613

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 последиствия 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 2025

(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 неотменените 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 2025 г.		Към 31 декември 2024 г.	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	8 310	8 310	3 672	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	123 684	123 684	105 582	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	193 538	193 538	177 598	177 598
Други активи	3 663	3 663	22 711	22 711
Общо финансови активи	329 195	329 195	309 563	309 563

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	<i>Към 31 декември 2025 г.</i>		<i>Към 31 декември 2024 г.</i>	
	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>	<i>Балансова стойност</i>	<i>Справедлива стойност</i>
Финансови пасиви				
Получени заеми	119 512	119 512	103 374	103 374
Лизингови задължения	8 400	8 400	3 051	3 051
Търговски задължения	46 366	46 366	36 188	36 188
Общо финансови пасиви	174 278	174 278	142 613	142 613

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 2025:

	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	8 310	-	-	8 310
Предоставени микрокредити на физически лица	-	-	123 684	123 684
Предоставени индивидуално значими кредити	-	-	193 538	193 538
Други активи	-	-	3 663	3 663
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	119 512	119 512
Лизингови задължения	-	-	8 400	8 400
Търговски задължения	-	-	46 366	46 366

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 2024:

	<i>Ниво 1</i>	<i>Ниво 2</i>	<i>Ниво 3</i>	<i>Общо</i>
Финансови активи				
Пари и парични еквиваленти	3 672	-	-	3 672
Предоставени микрокредити на физически лица	-	-	105 582	105 582
Предоставени индивидуално значими кредити	-	-	177 598	177 598
Други активи	-	-	22 711	22 711
Финансови пасиви				
Получени заеми	-	-	103 374	103 374
Лизингови задължения	-	-	3 051	3 051
Търговски задължения	-	-	36 188	36 188

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 нетен дългов и общо капитал) към 31 декември 2025 и 31 декември 2024 е както следва:

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

	31 декември 2025	31 декември 2024
Общо дългов капитал	186 722	152 887
Намален с Пари и парични еквиваленти	(8 310)	(3 672)
Нетен дългов капитал	178 412	149 215
Собствен капитал	188 876	190 683
Общо капитал	367 288	339 898
Коефициент на задлъжнялост	0.50	0.44

Дружеството има законово задължение за минимален собствен капитал в размер на 1 млн. лв., което към 31 декември 2025 г. е спазено.

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 23.

26. 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.

26.1. Състав на свързаните лица

<i>Наименование на дружеството</i>	<i>Вид свързаност</i>
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Дружество майка
Файненшъл България ЕООД	Дъщерно Дружество
Ейприл Файнанс ЕАД – заличена на 30.04.2025 г.	Дъщерно Дружество
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 Пеймънт Сървисиз ООД	Дъщерно Дружество
ФД Ем Кеш Македония ДООЕЛ Скопие, Македония	Дъщерно Дружество
Изи Индивидуъл Солюшънс - Мексико	Дъщерно Дружество
Изи Асет Мениджмънт д.о.о., Хърватия	Дъщерно Дружество
КРЕДИС СЪЛЮШЪНС д.о.о., Хърватия	Дъщерно Дружество
Изи Асет Мениджмънт Иберия - Испания	Дъщерно Дружество
Access Finance Sp.Z.O.O., Полша	Дъщерно Дружество
Файненшъл Солюшънс д.о.о., Хърватия	Дъщерно Дружество
Смарт Асет Сървисиз ЕООД – САС ЕООД	Дружество под общ контрол
Easy Asset Management DOO Beograd-Novi Beograd	Дружество под общ контрол
Аксес Файнанс АД	Дружество под общ контрол
AXI Finance IFN S.A, Румъния	Дружество под общ контрол
Аксес Файнанс СЛ, Испания	Дружество под общ контрол
Аксес Файнанс Инк, САЩ	Дружество под общ контрол
Access Asset Management, SA de CV, Mexico	Дружество под общ контрол
Иуво ООД	Дружество под общ контрол
Иуво Груп ОЮ, Естония	Дружество под общ контрол
Иуво Кредит ОЮ, Естония	Дружество под общ контрол
Иуво Финанц ОЮ, Естония	Дружество под общ контрол
Вива Кредит АД	Дружество под общ контрол

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

<i>Наименование на дружеството</i>	<i>Вид свързаност</i>
Ню Пей ЕАД	Дружество под общ контрол
Експрес Пей ЕООД	Дружество под общ контрол
Смарт Иновейтив Технолоджис ЕООД	Дружество под общ контрол
Финтрейд Файнанс АД	Дружество под общ контрол
FINTRADE FINANCE IFN S.A	Дружество под общ контрол
Флексибъл Файненшъл Солюшънз ТОВ, Украйна – в ликвидация	Дружество под общ контрол
Сийуайнс АД	Дружество под общ контрол
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Дружество под общ контрол
Сийуайнс Спирит АД	Дружество под общ контрол
Ликуид Дриймс ООД	Дружество под общ контрол
Colline Albelle SA, Италия	Дружество под общ контрол
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Дружество под общ контрол
Agency for Control of Outstanding Debt SRL, Румъния	Дружество под общ контрол
Агенција за контрола на д оспеани побарувања АКДП ДООЕЛ, Македония	Дружество под общ контрол
Застрахователно дружество Инстинкт АД	Дружество под общ контрол
Осигурително брокерско друштво М БРОКЕР АД, Македония	Дружество под общ контрол
Ем Еф Джи Микрокредит Гана Лимитед, Гана	Дружество под общ контрол
Miafora Ltd, Кипър - в ликвидация от 16.08.2024г.	Дружество под общ контрол
MFG Digital Limited, UK	Дружество под общ контрол
Ейприл Сървисиз ООД	Дружество под общ контрол
МФГ Партньрс ЕООД	Дружество под общ контрол
София Фин-инвест Прайвът Лимитед, Индия	Дружество под общ контрол
МФГ Инвест АД	Дружество под общ контрол
Айя Икуестриън Сентър АД	Дружество под общ контрол
Шапо АД	Дружество под общ контрол
Icredit Inc. САЩ	Дружество под общ контрол
Фъндинг Алайънс ЕАД	Дружество под общ контрол
Brezel Digital Assekuradeur GmbH, Германия	Дружество под общ контрол
Зорница Фемили Естейтс ЕАД	Дружество под общ контрол
Easy Asset Management SAC Перу	Дружество под общ контрол
ГолдТръст Мениджмънт АД	Дружество под общ контрол
Борго Естейтс ЕАД	Дружество под общ контрол
Easy Asset Management Limited, Кения	Дружество под общ контрол
AYA MFG Inc., САЩ – заличено на 17.02.2025 г.	Дружество под общ контрол
Хирон Мениджмънт АД	Дружество под общ контрол чрез ключов управленски персонал
11235 ООД	Дружество под общ контрол чрез ключов управленски персонал

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 2025

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

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

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид сделка</i>	2025	2024
Продажби			
Файненшъл България ЕООД	Предоставени услуги	72 989	66 628
ЗД Инстинкт АД	Предоставени услуги	5 464	5 179
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Лихва по заем	4 668	3 684
Ай Кредит СП.З.О.О. - Полша	Лихва по заем	1 443	1 237
Изи Кредит ЛЛК	Лихва по заем	92	95
Финтрейд Файнанс АД	Лихва по заем	184	185
Аксес Файнанс АД	Лихва по заем	-	74
Експрес Пей ЕООД	Лихва по заем	34	34
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Лихва по заем	971	832
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Лихва по заем	72	168
AXI Finance IFN S.A.	Лихва по заем	215	867
Вива Кредит АД	Лихва по заем	189	175
Изи Асет Мениджмънт ШПК	Лихва по заем	-	4
Изи Асет Мениджмънт д.о.о.	Лихва по заем	421	342
Изи Асет Мениджмънт Иберия - Испания	Лихва по заем	712	441
Ейприл Файнанс ЕАД	Лихва по заем	6	24
Сийуайнс АД	Лихва по заем	347	198
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	Лихва по заем	433	-
Easy Asset Management SAC, Перу	Лихва по заем	10	-
Icredit Inc. САЩ	Лихва по заем	3	-
Easy Asset Management Limited, Кения	Лихва по заем	7	-
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Продажба на дружество	-	615
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Цесия	-	19
Изи Кредит ЛЛК	Лицензионна такса	10	5
ФД Ем Кеш Македония ДООЕЛ Скопие, Македония	Предоставени услуги	17	1
Вива Кредит АД	Предоставени услуги	5	11
Аксес Файнанс АД	Предоставени услуги	13	17
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Предоставени услуги	4	7
Иуво ООД	Предоставени услуги	1	2
Финтрейд Файнанс АД	Предоставени услуги	2	3
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Предоставени услуги	1	2
София Фин-инвест Прайвът Лимитед, Индия	Предоставени услуги	-	4
Финтрейд Файнанс АД	Продажба ДМА	-	1
		88 313	80 854

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

<i>Свързано лице</i>	<i>Вид сделка</i>	2025	2024
Покупки			
Иуво Груп ОЮ, Естония	Получени услуги	2 092	1 075
Смарт Асет Сървисиз ЕООД	Получени услуги	1 459	1 081
Смарт Асет Сървисиз ЕООД	Лихва по заем	174	13
Файненшъл България ЕООД	Лихва по заем	142	143
Аксес Файнанс АД	Лихва по заем	41	39
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	Лихва по заем	-	116
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Лихва по заем	-	266
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Получени услуги	23	98
Сийуайнс Спирит АД	Получени услуги	75	21
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Получени услуги	54	5
Сийуайнс АД	Получени услуги	22	185
Изи Асет Сървисиз ЕООД	Получени услуги	-	142
Хирон Мениджмънт АД	Получени услуги	138	379
ГолдТръст Мениджмънт АД	Получени услуги	1	-
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Получени услуги	92	266
Изи Асет Мениджмънт д.о.о.	Получени услуги	42	88
ЗД Инстинкт АД	Получени услуги	24	-
Смарт Иновейтив Технолоджис ЕООД	Получени услуги	498	452
11235 ООД	Получена услуга	521	455
Ейприл Файнанс ЕАД	Покупка ДМА	-	2
		5 398	4 826

През годината завършваща на 31.12.2025 г. дружеството е разпределило дивидент към акционерите в размер на 3 000 хил.лв.

В бележка 5 Приходи от дивиденди към настоящия индивидуален отчет са оповестени получените дивиденди от дъщерни дружества.

<i>Свързано лице</i>	2025 година		2024 година	
	<i>Предоставени главници</i>	<i>Погасени главници</i>	<i>Предоставени главници</i>	<i>Погасени главници</i>
Предоставени заеми				
Вива Кредит АД	1 000	1 000	-	-
Аксес Файнанс АД	-	-	2 820	6 926
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	4 650	-	1 300	2 900
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	36 561	19 443	31 500	10 030
Изи Асет Мениджмънт Иберия - Испания	4 899	2 934	3 071	489
Ейприл Файнанс ЕАД	-	480	-	-
Сийуайнс АД	7 959	-	5 400	-
Ай Кредит СП.З.О.О. - Полша	1 466	489	2 424	196
Изи Асет Мениджмънт д.о.о., Хърватска	3 425	4 792	2 171	587
Изи Асет Мениджмънт ШПК, Албания	-	-	-	123
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	9 779	3 912	-	-
Изи Кредит ЛЛК - Украйна	-	-	4	82
AXI Finance IFN S.A, Румъния	-	14 482	18 189	3 912
ФД Ем Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	391	-	-	-
Easy Asset Management SAC, Перу	636	-	-	-
Icredit Inc., САЩ	113	5	-	-
Easy Asset Management Limited, Кения	392	10	-	-
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	-	6 608	5 700	4 200
	71 271	54 155	72 579	29 445

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

Свързано лице	2025 година		2024 година	
	Получени главници	Погасени главници	Получени главници	Погасени главници
Получени заеми				
Смарт Асет Сървисиз ЕООД	-	3 277	660	1 950
Файненшъл България ЕООД	-	10	-	-
Иуво Финанц ОЮ, Естония	11 412	-	-	-
Аксес Файнанс АД	978	4 521	3 544	-
СЦ Изис Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	-	-	1 956	1 956
	12 390	7 808	6 160	3 906

26.3. Разчети със свързаните лица

		31 декември 2025		
Свързано лице	Вид разчет	Вземания бруто	Обез- ценка	Вземания нетно
Вземания				
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Заем	132 988	(4 608)	128 380
Ай Кредит СП.З.О.О., Полша	Заем	16 154	(1 985)	14 169
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Заем	18 759	(1 896)	16 863
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Заем	518	(1)	517
Вива Кредит АД	Заем	3 515	(28)	3 487
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Заем	1 605	(1 605)	-
Финтрейд Файнанс АД	Заем	2 066	(70)	1 996
Изи Асет Мениджмънт д.о.о. – Хърватия	Заем	3 259	(78)	3 181
Изи Асет Мениджмънт Иберия – Испания	Заем	8 464	(3 287)	5 177
Сийуайнс АД	Заем	13 904	(1 519)	12 385
Експрес Пей ЕООД	Заем	689	(689)	-
СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – Румъния	Заем	6 176	(3)	6 173
Easy Asset Management SAC, Перу	Заем	645	(166)	479
Icredit Inc. САЩ	Заем	111	(29)	82
ФД Ем Кеш Македония ДООЕЛ Скопие	Заем	391	(30)	361
Easy Asset Management Limited, Кения	Заем	388	(100)	288
Общо предоставени индивидуално значими кредити на свързани лица (бел. 14)		209 632	(16 094)	193 538
Иуво Груп ОЮ, Естония	По получени заеми от р2р инвеститори	79	-	79
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Лицензионна такса	99	-	99
Аксес Файнанс АД	Услуги	8	-	8
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Услуги	1	-	1
Вива Кредит АД	Услуги	3	-	3
Ню Пей ЕАД	Услуги	1	-	1
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Услуги	4	-	4
ЗД Инстинкт АД	Услуги	295	-	295
София Фин-инвест Прайвът Лимитед, Индия	Услуга	14	-	14
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Аванс	10	-	10
Общо вземания от свързани лица		210 146	(16 094)	194 052

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Свързано лице	Вид разчет	31 декември 2024		
		Вземания бруто	Обез- ценка	Вземания нетно
Вземания				
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Заем	111 202	(1 515)	109 687
AXI Finance IFN S.A., Румъния	Заем	15 356	(234)	15 122
Ай Кредит СП.З.О.О., Полша	Заем	15 200	(1 833)	13 367
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Заем	13 138	(904)	12 234
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Заем	8 531	(309)	8 222
Вива Кредит АД	Заем	3 735	(69)	3 666
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Заем	1 513	(1 513)	-
Финтрейд Файнанс АД	Заем	2 081	(32)	2 049
Изи Асет Мениджмънт д.о.о.	Заем	4 204	(96)	4 108
Изи Асет Мениджмънт Иберия – Испания	Заем	5 787	(2 269)	3 518
Сийуайнс АД	Заем	5 597	(133)	5 464
Ейприл Файнанс ЕАД	Заем	510	(510)	-
Експрес Пей ЕООД	Заем	655	(655)	-
Общо предоставени индивидуално значими кредити на свързани лица (бел. 14)		187 509	(10 072)	177 437
Иуво Финанц ОЮ, Естония	По получени заеми от р2р инвеститори	19 651	-	19 651
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Продажба на дъщерно дружество	615	-	615
Изи Кредит ЛЛК, Украйна	Лицензионна такса	89	-	89
Аксес Файнанс АД	Услуги	8	-	8
Изи Пеймънт Сървисиз ООД	Услуги	2	-	2
Иуво ООД	Услуги	1	-	1
Вива Кредит АД	Услуги	3	-	3
Ню Пей ЕАД	Услуги	1	-	1
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Услуги	4	-	4
Финтрейд Файнанс АД	Услуга	1	-	1
София Фин-инвест Прайвът Лимитед, Индия	Услуга	4	-	4
Общо вземания от свързани лица		207 888	(10 072)	197 816

Свързано лице	Вид сделка	31.12.2025	31.12.2024
Задължения			
Иуво Финанц ОЮ, Естония	Заем	11 412	-
Файненшъл България ЕООД	Заем	3 183	3 050
Смарт Асет Сървисиз ЕООД	Заем	2 037	5 140
Аксес Файнанс АД	Заем	-	3 583
Общо получени заеми от свързани лица (бел. 22)		16 632	11 773
Файненшъл България ЕООД	По събрани гаранционни вноски от клиенти - текущи	45 006	34 870
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Цесия	-	26
Агенция за контрол на просрочени задължения АД	Събрани вноски	-	2
Аксес Файнанс АД	Събрани вноски	-	1
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	Услуги	2	26
Иуво Груп ОЮ	Услуги	180	132
Изи Асет Мениджмънт д.о.о.	Услуги	42	88
11235 ООД	Услуги	7	10
Смарт Асет Сървисиз ЕООД	Услуги	67	128
ЗД Истинкт ЕАД	Услуги	437	138
Хирон Мениджмънт АД	Услуги	-	45
Сийуайнс АД	Услуги	1	-
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Услуги	1	-
Общо задължения към свързани лица		62 375	47 240

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ИНДИВИДУАЛНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
За годината, приключваща на 31 декември 2025

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

Възнагражденията на ключовите ръководни служители за 2025 г. възлизат на 3 192 хил. лв. (за 2024 г. : 2 433 хил. лв.).

Към 31.12.2025 г., няма неиздължени заеми дадени на ръководния персонал, (към 31 декември 2024 г.: 1 хил. лв.).

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

3 Условни задължения

Дружеството е страна (ответник) 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 2025 година.

4 Събития, настъпили след датата на отчета

Съгласно Закона за въвеждане на еврото в Република България (ЗВЕРБ), считано от 1 януари 2026 г., еврото става официална валута и законно платежно средство в България. Официалният обменен курс е определен като 1.95583 лева за 1 евро.

Въвеждането на еврото като официална валута в Република България представлява промяна във функционалната (отчетната) валута на Дружеството, която ще бъде отразена перспективно и не представлява събитие след отчетния период, което изисква корекция във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2025 г.

Дружеството не очаква съществени ефекти от превалутиране на началните салда към 1 януари 2026 г. в евро и от процеса по промяна във функционалната (отчетна) валута.

През месеците февруари и март 2026 г., в съответствие с решения на Съвета на директорите, е извършена капитализация на заем, предоставен на дъщерното дружество Easy Asset Management IFN, Румъния. В резултат на това, капиталът на дъщерното дружество е увеличен с общо 4 300 хил.евро.

Ръководството е анализирано също така и влиянието на военният конфликт в Близкия Изток, започнал през м. март 2026 г., 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 военния конфликт..

5 Одобрение на финансовия отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2025 г. (включително сравнителната информация) е утвърдена за издаване от Съвета на директорите на 04 юни 2026 г.