

# **ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**

## **Годишен Финансов Отчет**

31 декември 2017

**Съдържание на финансовия отчет**

|                                                | <b>Стр.</b>  |
|------------------------------------------------|--------------|
| <b>Годишен доклад за дейността</b>             | <b>1-5</b>   |
| <b>Нефинансова декларация</b>                  | <b>6-7</b>   |
| <b>Одиторски доклад</b>                        |              |
| <b>Отчет за финансовото състояние</b>          | <b>8</b>     |
| <b>Отчет за всеобхватния доход</b>             | <b>9</b>     |
| <b>Отчет за промените в собствения капитал</b> | <b>10</b>    |
| <b>Отчет за паричните потоци</b>               | <b>11</b>    |
| <b>Приложения към финансовия отчет</b>         | <b>12-56</b> |

Ръководството представя своя годишен финансов отчет към 31 декември 2017 г., изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО). Този отчет е заверен от Мур Стивънс България - Одит ООД

## **ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

### **КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ**

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД ("Дружеството", "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 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;
- Стефан Красимиров Колев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Дружеството се представлява от Стефан Красимиров Колев – Изпълнителен директор.

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

Неделчо Йорданов Спасов не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежава повече от 25 на сто от капитала на "Сийуайнс" АД и е член на Съвета на директорите. Притежава повече от 25 на сто от капитала на "Мениджмънт Файненшъл Груп" АД и е заместник-председател на Съвета на директорите. Притежава повече от 25 на сто от капитала на „Иуво Груп“ ОЮ. В дружествата: „Мениджмънт Груп“ ЕАД- в ликвидация, „AXI Finance“ IFN S.A , „Армада Кепитъл“ АД, „Изи Асет Мениджмънт Азия“ Лимитед, „Динамик Инвестмънтс“ АД и „Пайъниър Кепитъл“ АД, участва в управлението като член на Съвета на директорите. Неделчо Спасов е член на Управителния съвет на Сдружение Ендевър България – организация с нестопанска цел в обществена полза.

Станимир Светославов Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежава повече от 25 на сто от капитала на "Сийуайнс" АД и е член на Съвета на директорите. Притежава повече от 25 на сто от капитала на "Мениджмънт Файненшъл Груп" АД и е председател на Съвета на директорите. Притежава повече от 25 на сто от капитала на „Иуво Груп“ ОЮ . Изпълнителен директор е на „Мениджмънт Груп“ ЕАД-в ликвидация и е председател на Съвета на директорите. В дружествата: „Финтрейд Файнанс“ АД, „Изи Асет Мениджмънт Азия“ Лимитед, „Динамик Инвестмънтс“ АД и „Пайъниър Кепитъл“ АД участва в управлението като член на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение в качеството си на членове на Съвета и през 2017 г. не са придобивали и прехвърляли акции или облигации на Дружеството.

Акционерният капитал не е увеличен през годината чрез емитирането на обикновени акции с право на глас. 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 2017 г. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на един глас. Правото на дивидент и на ликвидационен дял се определя съразмерно с номиналната стойност на акцията. Дружеството може да изкупува обратно свои акции при условия и ред, предвидени в закон.

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

---

„Изи Асет Мениджмънт“ АД е небанкова финансова институция, с фокус в областта на микрокредитирането и използва търговската марка Изи Кредит. Дружеството отпуска малки необезпечени краткосрочни заеми на клиенти с ниски или средни доходи. Дружеството осъществява своята дейност чрез широка дистрибуторска мрежа, която се състои от повече от 170 офиса в страната. Към 31 декември 2017 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1,251 човека.

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

Дружеството притежава 100% (99.9995416%) от СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД („Дъщерно Дружество“). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с румънското законодателство и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Общият брой акции е 459 800 бр., а капиталът е 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 декември 2017 г. акционерният капитал на Дъщерното Дружество възлиза на 1,963 хил. леи.

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

Дружеството притежава 100% от Ай Кредит С.Р.О. („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с чешкото законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 142 хил. лв. (еквивалентни на 2 млн. крони) към датата на учредяване.

Дружеството притежава 100% от Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република Македония и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 196 хил. лв. (еквивалентни на 100 хил.евро).

Дружеството притежава 70% от Ем Кеш ООД – в ликвидация („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Стойността на регистрирания капитал на дружество е 200 хил. лв. Дейността на Дъщерното Дружество е свързана с търговско посредничество, маркетингова дейност и обслужване на клиенти. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Мениджмънт Груп ЕАД – в ликвидация („Дъщерно Дружество“), учредено през 2015-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 50 хил. лв., като стойността на внесения капитал е 12 хил. лв. Предмет на дейност на Дъщерното дружество включва предоставяне на услуги по управление на инвестиции, консултации по управление на предприятия, реализиране на сделки и инвестиране. През 2017 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Дабрава Инвестмънтс ЕАД – в ликвидация („Дъщерно Дружество“), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 51 хил. лв. Предметът на дейност включва изготвяне на анализи, бизнес и инвестиционни планове, сделки и интелектуалната

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

собственист, управление на инвестиции и др. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Аксес Капитал ЕАД – в ликвидация (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 51 хил. лв. Предметът на дейност включва реализация на инвестиционни проекти, управление на недвижими имоти, консултантска и посредническа дейност. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 84% от Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество 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.

Дружеството притежава 98% от Изи Асет Мениджмънт Азия Лимитед (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република Съюз Мианмар. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 200 хил. долара, еквивалентни на 345 хил. лв. към датата на учредяването.

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”). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 52.6 млн. лв.

#### РАЗВИТИЕ, РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2017 Г.

Изи Кредит е сред най-големите компании в България за небанкови потребителски кредити, отпускани в дома на клиентите и една от най-бързо развиващите се в своя сегмент в Централна и Източна Европа. В България Компанията предоставя пари назаем в цялата страна чрез над 3 000 кредитни консултанта и над 170 офиса, обслужващи над 1,200 населени места. Заемите на Изи Кредит се предлагат и в клоновете на „Български пощи”.

От старта си преди повече от 10 години, Групата на Изи Кредит е отпуснала над 1 млн. кредита в Европа. Все повече българи предпочитат потребителските кредити, отпускани директно в дома им от кредитните консултанти на Изи Кредит. За изминалата 2017 г. Компанията е отпуснала над 139 млн.лв. кредити на потребители (128 млн.лв. през 2016 г.) с 9% повече в сравнение с 2016 година. Събраните суми за периода надхвърлят 204 млн.лв. (182 млн.лв. през 2016 г.) или ръст от 12% . Брутният кредитен портфейл на дружеството към декември 2017 година достига 73 млн. лв. или ръст от 45% спрямо предходната година.

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

|                             | януари - декември<br>2017 | януари - декември<br>2016 | Изменение % |
|-----------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------|
| <b>Портфейл:</b>            |                           |                           |             |
| Отпуснати суми              | 139 037                   | 127 791                   | 9%          |
| Събрани суми                | 204 472                   | 182 491                   | 12%         |
| <b>Вземания от клиенти:</b> |                           |                           |             |
| Общо                        | 73 381                    | 50 476                    | 45%         |
| от които редовни            | 21 164                    | 20 430                    | 4%          |
| от 4 до 90 дни              | 21 473                    | 16 055                    | 34%         |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                                          |         |         |      |
|------------------------------------------|---------|---------|------|
| <i>от 91 до 360 дни</i>                  | 29 767  | 13 026  | 229% |
| <i>с неопределен падеж (вкл.съдебни)</i> | 977     | 965     | 1%   |
| <b>Активни клиенти</b>                   | 144 082 | 100 702 | 43%  |
| <b>Брой отпуснати кредити</b>            | 232 204 | 232 114 | 0%   |

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 170 регионални офиса и над 3 000 кредитни консултанта, които е необходимо ежедневно да разполагат с налични средства, за да могат да осъществят една от основните си цели за бързо и лесно обслужване и отпускане на кредит в рамките на 24 часа от попълването на искането.

|                    | 2016    | 2017    |
|--------------------|---------|---------|
| <b>Консултанти</b> | 2 944   | 3 203   |
| <b>Офиси</b>       | 158     | 179     |
| <b>Кредити</b>     | 232 114 | 232 204 |

Подробен преглед на финансовите резултати, както и на финансовите инструменти и свързаните с тях рискове са посочени в бележките към финансовия отчет на Дружеството, стр. 5 – 43. Основните рискове пред които е изправено Дружеството, включително кредитен, валутен, лихвен риск и управление на капитала са пояснени в бележките към финансовия отчет.

През 2017 г. Дружеството не е осъществявало научно-изследователска и развойна дейност.

Дружеството няма клонове.

#### **Предвиждано развитие на Дружеството и перспективи**

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

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



**Важни събития, настъпили след края на отчетния период**

Дружеството не е установило значими или коригиращи събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на годишния финансов отчет, които са свързани с дейността му през 2017 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени във финансовия отчет към 31.12.2017 г.

**Отговорности на ръководството**

Ръководството на Изи Асет Мениджмънт АД е изготвило финансовия отчет за 2017 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 Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2017 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.



Стефан Колев  
Изпълнителен директор



Петър Дамянов  
Финансов директор

Дата: 28.03.2018 г

**НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2017 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-майка са: бул. „Джавахарлал Неру“ № 28, София, България. Основната дейност на Дружеството в съответствие със Закона на Кредитните Институции е отпускане на заеми със средства, които не са набрани чрез публично привличане на влогове или други възстановими средства.

Към дата на изготвянето на настоящия финансов отчет, Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав от 3 души и се представлява от изпълнителния директор.

**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 в 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 на осигуряването на допълнителни придобивки в сферата на здравето осигуряване като ключов инструмент за мотивация и задържане и от началото на 2018 г. посредством договор със здравноосигурителна компания предлага допълнително здравно покритие на всички служители на трудов договор с Дружеството.

- **Професионално развитие**



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

**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.

София, България  
28.03.2018

Изпълнителен директор:

/ Стефан Колев /



Moore Stephens Bulgaria – audit OOD  
10 Lege Str., fl.6  
1000 Sofia  
Bulgaria  
Telephone +359 2 987 53 80  
Facsimile +359 2 987 53 81

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

#### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за измененията в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики, отразени от стр. 8 до стр. 56.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (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 Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

#### Други въпроси

Годишният финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2016 г. е бил одитиран от друг одитор, който на 27 юни 2017 г. е изразил немодифицирано 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.

По наша професионална преценка няма ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани.

#### Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, включително нефинансова декларация, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него.

Нашето мнение относно финансовия 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 финансовия 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 финансовия 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 финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия 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 финансовия отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско 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 неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания 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, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този 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 неправилни отчитания във финансовия 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 база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, 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 счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това 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 финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

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

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

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

#### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

##### ***Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството***

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и нефинансовата декларация, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт 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 становища 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, изложен от стр. 1 до стр. 7, за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия 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 предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството

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

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

- „Мур Стивънс България – Одит“ ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на „Изи Асет Мениджмънт“ ЕАД („Дружеството“) с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 22 ноември 2017 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на Дружеството представлява първи пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

Съдружникът, отговорен за ангажимента за одит, довел до настоящия доклад на независимия одитор е Иван Симов.

Регистриран одитор

МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ ООД

Иван Симов



Стефан Ненов

Управляващ съдружник, регистриран одитор

18 юни 2018 г.

София, България



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(всички суми са в хиляди лева)

|                                                                           | Прил. | 31 декември<br>2017 | 2016          |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|---------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                                             |       |                     |               |
| Парични средства и парични еквиваленти                                    | 11    | 11,455              | 7,260         |
| Кредити и вземания от клиенти                                             | 12    | 44,621              | 35,594        |
| Предоставени индивидуално значими заеми на<br>юридически и физически лица | 13    | 52,265              | 39,479        |
| Търговски и други вземания                                                | 14    | 2,481               | 2,839         |
| Инвестиции в дъщерни предприятия                                          | 15    | 6,018               | 5,844         |
| Инвестиционни имоти                                                       | 16    | -                   | 1,000         |
| Имоти, съоръжения и оборудване                                            | 17    | 277                 | 241           |
| Нематериални активи                                                       | 18    | 193                 | 83            |
| Активи по отсрочени данъци                                                | 8     | 297                 | 223           |
| <b>Общо активи</b>                                                        |       | <b>117,607</b>      | <b>92,563</b> |
| <b>КАПИТАЛ</b>                                                            |       |                     |               |
| <b>Капитал и резерви на собствениците</b>                                 |       |                     |               |
| Акционерен капитал                                                        | 22    | 8,503               | 8,503         |
| Изкупени собствени акции                                                  | 23    | (73)                | (67)          |
| Резерви                                                                   | 22    | 15,910              | 15,910        |
| Неразпределена печалба                                                    | 22    | 42,287              | 42,261        |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                              |       | <b>66,627</b>       | <b>66,607</b> |
| <b>ПАСИВИ</b>                                                             |       |                     |               |
| Задължения към банки                                                      | 19    | 4,904               | 4,958         |
| Задължения към персонал и осигурителни институции                         | 20    | 5,740               | 4,475         |
| Търговски и други задължения                                              | 21    | 40,336              | 16,134        |
| Задължения за корпоративен данък                                          |       | -                   | 389           |
| <b>Общо пасиви</b>                                                        |       | <b>50,980</b>       | <b>25,956</b> |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                                     |       | <b>117,607</b>      | <b>92,563</b> |

Финансовите отчети от страница 8 до страница 56 са одобрени на 28.03.2018 година.

Изпълнителен директор

Стефан Колев

Финансов директор

Петър Дамянов

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов

Регистриран одитор

Дата:

18.06.2018



Приложения на страница от 8 до 56 са неразделна част от настоящия финансов отчет 8



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(всички суми са в хиляди лева)

| Прил.                                                                      | 31 декември<br>2017 | 2016          |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------|
| Приходи от лихви и неустойки при<br>неизпълнение на договорните задължения | 92,377              | 77,978        |
| Разходи за лихви                                                           | (1,302)             | (627)         |
| <b>Нетен лихвен доход</b>                                                  | <b>91,075</b>       | <b>77,351</b> |
| Други финансови приходи/(разходи), нетно                                   | 834                 | (129)         |
| Разходи за обезценка на финансови активи                                   | (38,462)            | (21,527)      |
| <b>Нетен лихвен доход след обезценки</b>                                   | <b>53,447</b>       | <b>55,695</b> |
| Разходи за персонал                                                        | (39,225)            | (32,623)      |
| Амортизация                                                                | (405)               | (287)         |
| Други оперативни разходи, нетно                                            | (11,841)            | (10,684)      |
| <b>Печалба преди данъци</b>                                                | <b>1,976</b>        | <b>12,101</b> |
| Разходи за данъци                                                          | (216)               | (1,216)       |
| <b>Нетна печалба за периода</b>                                            | <b>1,760</b>        | <b>10,835</b> |
| Друг всеобхватен доход                                                     | -                   | -             |
| <b>Общ всеобхватен доход</b>                                               | <b>1,760</b>        | <b>10,835</b> |
| <b>Доход на акция</b>                                                      | <b>0,21</b>         | <b>1,27</b>   |

Финансовите отчети от страница 8 до страница 56 са одобрени на 28.03.2018 година.

Изпълнителен директор

Стефан Колев



Финансов директор

Петър Дамянов

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов

Регистриран одитор

Дата:

18.06.2018



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(всички суми са в хиляди лева)

Отнасящи се до притежатели  
на собствен капитал

Изм.

|                            | Основен капитал | Резерви | Премиен резерв | Собств. акции | Неразпр. печалба | Общо капитал |
|----------------------------|-----------------|---------|----------------|---------------|------------------|--------------|
| Салдо към 1 януари 2016    | 8,503           | 15,910  | 960            | (13)          | 33,847           | 59,207       |
| Печалба за годината        | -               | -       | -              | -             | 10,835           | 10,835       |
| Изплатен дивидент          | -               | -       | -              | -             | (1,900)          | (1,900)      |
| Обратно изк. собств. акции |                 |         | (960)          | (54)          | (521)            | (1,535)      |
| Салдо към 31 декември 2016 | 8,503           | 15,910  | -              | (67)          | 42,261           | 66,607       |
| Салдо към 1 януари 2017    | 8,503           | 15,910  | -              | (67)          | 42,261           | 66,607       |
| Печалба за годината        |                 |         |                |               | 1,760            | 1,760        |
| Изплатен дивидент          |                 |         |                |               | (1,600)          | (1,600)      |
| Обратно изк. собств. акции |                 |         |                | (6)           | (134)            | (140)        |
| Салдо към 31 декември 2017 | 8,503           | 15,910  | -              | (73)          | 42,287           | 66,627       |

Финансовите отчети от страница 8 до страница 56 са одобрени на 28.03.2018 година.

Изпълнителен директор

Стефан Колев

Финансов директор

Петър Дамянов

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов

Регистриран одитор

Дата:

18.06.2018



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(всички суми са в хиляди лева)

|                                                                                 | Прил. | 31 декември<br>2017 | 2016           |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------|----------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                     |       |                     |                |
| Предоставени кредити на клиенти                                                 |       | (139,037)           | (127,791)      |
| Погасени кредити от клиенти, вкл. погашения по лихви                            |       | 204,472             | 182,491        |
| Предоставени индивидуално значими кредити                                       |       | (23,986)            | (32,842)       |
| Погашения по предоставени индивидуално значими кредити, вкл. погашения по лихви |       | 22,237              | 22,681         |
| Плащания към доставчици и други контрагенти                                     |       | (15,290)            | (9,644)        |
| Плащания към персонал и осигурителни институции                                 |       | (36,541)            | (30,905)       |
| Плащания за данъци                                                              |       | (1,183)             | (2,056)        |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>                                |       | <b>10,672</b>       | <b>1,934</b>   |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                                    |       |                     |                |
| Придобиване на дълготрайни активи                                               |       | (551)               | (150)          |
| Други парични потоци от инвестиционна дейност                                   |       | (526)               | (5,508)        |
| Придобиване на дълготрайни активи                                               |       | 169                 | 2,061          |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>                             |       | <b>(908)</b>        | <b>(3,597)</b> |
| <b>Паричен поток от финансова дейност</b>                                       |       |                     |                |
| Обратно изкупуване на акции                                                     |       | (140)               | (553)          |
| Получени заеми от банки                                                         |       | 42,780              | 37,940         |
| Изплащане на получени банкови заеми, вкл. погашения на лихви                    |       | (42,908)            | (38,219)       |
| Изплатени дивиденди                                                             |       | (1,002)             | (1,564)        |
| Получени търговски заеми, нетно, вкл. погашения по                              |       | (4,077)             | (8,964)        |
| Други                                                                           |       | (222)               | (167)          |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>                                 |       | <b>(5,569)</b>      | <b>6,401</b>   |
| <b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства</b>                       |       | <b>4,195</b>        | <b>4,738</b>   |
| Парични средства в началото на годината                                         |       | 7,260               | 2,522          |
| <b>Парични средства в края на годината</b>                                      |       | <b>11,455</b>       | <b>7,260</b>   |

Финансовите отчети от страница 8 до страница 56 са одобрени на 28.03.2018 година

Изпълнителен директор

Финансов директор

Стефан Колев

Петър Дамянов

Заверил съгласно одиторски доклад  
 Иван Симов  
 Регистриран одитор  
 Дата:

18.06.2018



Приложения на страница от 8 до 56 са неразделна част от настоящия финансов отчет

## **Приложения към финансовия отчет**

### **1. 1. Обща информация**

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;
- Стефан Красимиров Колев – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Дружеството се представлява от Стефан Красимиров Колев – Изпълнителен директор.

Акционерният капитал не е увеличаван през годината чрез емитирането на обикновени акции с право на глас. 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 2017 г. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на един глас. Правото на дивидент и на ликвидационен дял се определя съразмерно с номиналната стойност на акцията. Дружеството може да изкупува обратно свои акции при условия и ред предвидени в закон.

„Изи Асет Мениджмънт“ АД е небанкова финансова институция, с фокус в областта на микрокредитирането и използва търговската марка Изи Кредит. Дружеството отпуска малки необезпечени краткосрочни заеми на клиенти с ниски или средни доходи. Дружеството осъществява своята дейност чрез широка дистрибуторска мрежа, която се състои от повече от 160 офиса в страната. Към 31 декември 2017 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1,251 човека.

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

- Изи Кредит ЛЛК (Украйна) – 100%
- СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД (Румъния) – 100% (99.9995416 %)
- Ай Кредит СП.З.О.О. (Полша) – 100%
- Ай Кредит С.Р.О. (Чехия) – 100%
- Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ – 100%
- Ем Кеш ООД (България) – в ликвидация - 70%
- Мениджмънт Груп ЕАД (България) - в ликвидация – 100%.
- Дабрава Инвестмънтс ЕАД (България) – в ликвидация – 100%
- Аксес Капитал ЕАД (България) – в ликвидация – 100%
- Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД (България) – 84%
- Изи Асет Мениджмънт Азия Лимитед (Мианмар) – 98%
- Файненшъл България ЕООД – 100%

Подробна информация за инвестициите е представена е бележка 15.

В съответствие с изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, Дружеството изготвя и консолидиран финансов отчет, който ще бъде издаден през юни 2018 г.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

**2. Счетоводна политика (продължение)**

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.

• *Основни положения в счетоводната политика*

Индивидуалният финансов отчет включва индивидуален отчет за всеобхватния доход, индивидуален отчет за финансовото състояние, индивидуален отчет за измененията в собствения капитал, индивидуален отчет за паричните потоци и пояснителни бележки към тях. Индивидуалният финансов отчет е изготвен 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. Счетоводна политика**

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на финансовия отчет.

Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен, ако изрично не е упоменато друго.

**2.1 База за изготвяне на финансовия отчет**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейският съюз (МСФО, приети от ЕС) и тълкуванията на КРМФО. Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване принципа на историческата цена, освен в случаите на извършена преоценка на земи и сгради, финансови активи на разположение за продажба и финансови активи и пасиви (вкл. деривативни инструменти), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или субективност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени.

**2.1.1. Принцип на действащото предприятие.**

Ръководството има основателни очаквания, че Дружеството разполага с адекватни ресурси за да продължи да оперира в обозримо бъдеще. По тази причина Дружеството продължава да приема принципа на действащото предприятие при изготвянето на своя индивидуален финансов отчет.

**2.1.2. Промени в счетоводната политика и оповестяванията**

*/а/ Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството.*

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



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

Настоящите стандарти са приети от групата за първи път през финансовата година, започваща на или след 1 януари 2017 г.:

- Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби - Изменения на МСС 12 Разясняване на приемливите методи за амортизация - изменения в МСС 16 и МСС 38
- Инициатива за оповестяване - изменения на МСС 7
- Годишни подобрения за периода 2014-2016 г. : изменения в МСФО 12.

Нови стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от дружеството

Известни нови счетоводни стандарти и тълкувания бяха публикувани , които не са задължителни за отчетният период към 31ви декември 2017та и не са приети по-рано от дружеството.

- МСФО 9 Финансови инструменти

МСФО 9 се отнася до класификацията , оценката и отписването на финансовите активи и финансовите пасиви , въвежда нови правила за хедж отчитане и нов модел за обезценка на финансовите активи

Прилагането му е задължително за годините започващи на или след 1ви януари 2018г..

- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти

Международният борд за счетоводни стандарти издаде нов стандарт за признаване на прихода . Той ще замени МСС 18 , който покрива договорите за стоки и услуги и МСС 11 , който покрива договорите за строителство .

Новият стандарт се базира на принципа , че приходът се признава , когато контролът върху стоките или услугите се прехвърля на клиента.Стандартът позволява пълен ретроспективен или модифициран ретроспективен подход за приемане . Стандартът е задължителен за финансовите години започващи на или след 1ви януари 2018 . Очаквана дата на приемане от дружеството : 1ви януари 2018.

- МСФО 16 Лизингови договори

МСФО16 беше издаден през януари 2016. Той ще засегне почти всички лизингови договори , признати в баланса , тъй като различието между оперативен и финансов лизинг е премахнато.Съгласно новия стандарт един актив (правото на ползване на лизинговата позиция) и финансовото задължение да се плащат наемни вноски са признати. Единственото изключение е за краткотрайните и с ниска стойност лизинги . Отчитането при лизингодателя няма да се промени съществено. Стандартът задължително влиза в сила за отчетните периоди , започващи на или след 1ви януари 2019г.

На този етап дружеството не планира приемането на стандарта преди влизането му ефективно в сила .

- МСФО 17 Застрахователни договори

МСФО 17 е издаден през май 2017 г. като заместител на МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква текущ модел на измерване, при който прогнозите се преизмерват за всеки отчетен период. Стандартът позволява избор между признаване на промените в дисконтовите проценти или в отчета за доходите или директно в друг всеобхватен доход. Очаквана дата на приемане от предприятието: 1 януари 2021 г.

- Тълкуване МСС 22 Сделки в чуждестранна валута и предварителни съображения  
Тълкуванието пояснява как да се определи датата на сделката за обменния курс, който да се използва при първоначалното признаване на свързан актив, разход или приход, когато предприятието плаща или получава предварително възнаграждение за деноминирани в чуждестранна валута договори. Очаквана дата на приемане от предприятието: 1 януари 2018.

- Прехвърляне на инвестиционни имоти - изменения на МСС 40  
Измененията поясняват, че прехвърляния към или от инвестиционни имоти могат да се извършват само ако е налице промяна в използването, подкрепена от доказателства. Промяна в ползването настъпва, когато имотът отговаря или преставя да отговаря на определението за инвестиционен имот. Очаквана дата на приемане от предприятието: 1 януари 2018 г.

МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018), който използва един метод за определяне дали финансовият актив е оценен по амортизирана или по справедлива стойност, замествайки МСС 39 Финансови Инструменти: Признаване и Оценяване, като съдържа изисквания относно признаването, оценяването обезценката и отписването на финансовите инструменти, както и за отчитане на хеджирането. Подходът в МСФО 9 се базира на начина, по който Дружеството управлява финансовите си инструменти (бизнес модел) и специфичните парични потоци за финансовите активи. Новият стандарт също така изисква използването на един метод за обезценка, замествайки различните методи в МСС 39.

- о Класификация и оценка – МСФО 9 представя нов подход към класификацията на финансовите активи, базиран на характеристиките на паричните потоци и бизнес модела, в рамките на който се управлява съответния финансов актив.
- о Обезценка – Въвежда се нов модел на обезценка на финансови инструменти до размера на очаквани кредитни загуби, който ще доведе до по-ранно отчитане на кредитни загуби.
- о Отчитането на хеджирането може да следва по-точно стратегията за управление на риска, като са допустими по-широк обхват от хеджиращи инструменти и хеджирани обекти. Ретроспективната оценка на ефективността на хеджа не се изисква, а проспективната оценка се базира на принципа за икономическа връзка.

Новият счетоводен стандарт МСФО 9 „Финансови инструменти“, който влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 г., и заменя МС 39 „Финансови инструменти“: Признаване и Оценяване, въвежда нов подход към класификацията на финансовите активи на база характеристиките на паричния поток и бизнес модел, в рамките на който се управлява актива. Във връзка с това бяха анализирани финансовите активи на Дружеството, така че да се оцени дали характеристиките на договорените парични потоци позволяват тяхното оценяване по амортизирана стойност или по справедлива стойност през всеобхватния доход. Този анализ се извърши на ниво договор (индивидуално) или на база кредитен портфейл от идентични кредитни продукти.  
Дружеството признава финансови пасиви по амортизирана стойност, с изключение на случаите, в които стандартът изисква друго третиране или оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата.

МСФО 9 въвежда модел за обезценка базиран на очаквани загуби, като стандартът изисква дружествата да отчитат очакваните кредитни загуби от момента на първоначалното им признаване. Дружеството не очаква да има съществени ефекти от първоначалното прилагане

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

на МСФО 9 за първи път по отношение на обезценката на финансовите активи (кредити и вземания от клиенти).

• МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019), който предвижда признаването от лизингополучателя на право за ползване, представляващо амортизируем нефинансов актив и задължение по лизинг. Предвижда се прилагането на детайлен модел за идентификация и отчитане на лизингови договори от лизингодатели и от лизингополучатели. При влизане в сила, МСФО 16 отменя приложимите към датата на настоящия финансов отчет МСС 17 Лизинг и свързани тълкувания. МСФО 16 диференцира лизинговите договори от договорите за услуги при следване на концепцията за упражняване на контрол от страна на клиента върху идентифицируем актив. Отменя се разграничението между оперативен лизинг и финансов лизинг от страна на лизингополучателя, като то се замества от модел на отчитане на право за ползване под формата на актив и лизингово задължение, които следва да се признаят балансово от лизингополучателите за всички лизингови договори, с изключение на краткосрочните лизинги и тези на активи на ниска стойност. Правото на ползване се оценява първоначално по себестойност, а последващо по себестойност (предмет на определени изключения) намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, коригирана за промени в определената стойност на лизинговото задължение. За разлика от отчитането от лизингополучателя, МСФО 16 не променя съществено изискванията на МСС 17 по отношение на отчитането от лизингодателя, като се запазва изискването лизингодателят да класифицира лизинговия договор като оперативен или финансов лизинг. МСС 17 не изисква признаването на актив свързан с право на ползване или пасив за бъдещи плащания по тези договори; вместо това, информация за ангажиментите по оперативен лизинг е оповестена в бележка 28.

## **2.2 Сделки в чуждестранна валута**

### *(а) Функционална валута и валута на представяне*

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си („функционална валута”).

Годишният 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 1999г.

### *(б) Сделки и салда*

Сделките в чуждестранна валута се трансформират във функционална валута, като се прилага официалният курс 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 деноминиранияте в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

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

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

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

Значими валутни курсове:

|                              | <b>31 декември<br/>2017 г.<br/>лева</b> | <b>31 декември<br/>2016г.<br/>лева</b> |
|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------|
| 1 щатски долар се равнява на | 1.63081                                 | 1.85545                                |
| 1 евро се равнява на         | 1.95583                                 | 1.95583                                |

### **2.3. Загуби от обезценка на кредити и вземания**

Дружеството прави преглед на портфейла от кредити и вземания и определя загубите за обезценка и несъбираемост на месечна база. При определянето на сумата на обезценките, Дружеството прави оценки и предположения относно наличието на измеримо намаляване на очакваните бъдещи парични потоци на портфейла от заеми и кредити, преди това намаляване да може да бъде установено в пула от кредити. Прави се анализ на всички налични индикации за наличие на проблеми в кредитния и платежния статус на заемополучателите, анализират се и евентуални промени в икономическата среда на местно и национално ниво. Поради факта, че Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск по индивидуалните позиции в портфейла от микро кредити, анализите се извършват за целия пул от кредити към определен момент. При извършването на тези преценки и анализи Ръководството използва исторически данни за реализираните загуби от активи с подобни характеристики на риска. Методологията и базовите допускания на моделите, използвани за изчисленията на сумите и времевата структура на бъдещите парични потоци се анализират периодично за да съответстват по-точно на реално възникналите загуби.

Подробен анализ на загубите от обезценки по кредити, оценявани на портфейлна основа е представен в Бележка 12.

Провизии за обезценка на индивидуално значими кредити и вземания се начисляват в случаите, когато съществуват обективни доказателства, че Дружеството няма да може да събере всички дължими суми по кредита. Размерът на обезценката се определя като разликата между отчетната и възстановимата стойност към края на всеки месец.

Подробен анализ на загубите от обезценки по кредити, оценявани на индивидуална основа е представен в Бележка 13.

### **2.4. Финансови активи и пасиви**

В съответствие с МСС 39 всички финансови активи и пасиви, които могат да включват и деривативни финансови инструменти, трябва да бъдат признати в отчета за финансовото състояние и да бъдат оценени в съответствие с тяхната категоризация.

Дружеството категоризира финансовите активи в следните групи: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; финансови активи на разположение за продажба. Ръководството на Дружеството определя категоризацията на финансовите инструменти при първоначалното им признаване

#### **Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата**

Тази категория се състои от две подкатегории: инструменти, които са държани за търгуване, и инструменти, които при първоначалното им признаване са определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата, и които впоследствие се преоценяват по справедлива стойност.



# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

---

Финансов актив се класифицира като държан за търгуване, ако е придобит с цел краткосрочна препродажба или обратно придобиване, или ако е част от портфейл от идентифицирани финансови инструменти, които се управляват заедно и за които съществува скорошна практика за краткосрочно извличане на печалби чрез покупко-продажба. Деривативните инструменти също се категоризират като държани за търговия, освен ако не са определени и ефективно изпълняващи ролята на инструменти за хеджиране. Финансовите активи, държани за търгуване се състоят от дългови инструменти, капиталови инструменти, както и финансови активи с внедрени деривативи.

При първоначалното им признаване инструментите от тази категория се посочват по справедлива стойност. Транзакционните разходи се посочват директно в отчета за всеобхватния доход. Всички промени в справедливата стойност се отразяват в отчета за всеобхватния доход като печалба или загуба. Приходите от лихви се отчитат като такива в печалбата или загубата, при използване на метода на ефективната лихва. Приходите от дивиденди се посочва като друг оперативен приход, при получаване на правото на дивидент. Инструментите от тази категория се отписват при отпадане на правата за получаване на паричните потоци, свързани с тях, или при фактическото прехвърляне на всички рискове и изгоди, свързани с тяхното притежаване, ако прехвърлянето отговаря на условията за отписване, посочени в МСС 39.

Дружеството може да класифицира определени финансови активи при първоначалното им признаване като инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата (т.нар. опция за отчитане по справедлива стойност). Тази класификация не може да бъде изменена впоследствие. Съгласно МСС 39, опцията за отчитане по справедлива стойност се прилага само в случаите, в които са изпълнени следните условия:

- приложението на опцията за отчитане по справедлива стойност намалява или елиминира счетоводни несъответствия между активи и пасиви, приходи и разходи; или
- финансовите активи са част от портфейл от финансови инструменти, който се управлява и отчита на база на справедливата стойност съгласно документирана инвестиционна стратегия и управление на риска; или
- финансовите активи съдържат дълг и внедрен(и) дериватив(и), които в съществена степен модифицират паричните потоци, и следователно трябва да бъдат разделени и отчитани поотделно.

#### **Инвестиции, държани до падеж**

Финансовите активи държани до падеж са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определен срок, които Дружеството има положително намерение и възможност да задържи до падеж, с изключение на:

- (а) инструментите, класифицирани като държани за търгуване
- (б) инструментите, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
- (в) финансови активи и пасиви, които отговарят на определението за кредити и вземания, възникнали в Дружеството.

Първоначалното признаване се извършва по цена на придобиване, която включва и разходите по извършването на транзакциите, и отразява справедливата стойност към този момент. Последващата оценка се извършва по амортизирана стойност с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена с начислените обезценки. При изчислението на амортизираната стойност се включват премии и отбивы, свързани с придобиването, комисиони и други разходи или приходи по сделката, както и всички останали приходи и разходи, които са интегрална част от ефективната доходност на инструмента. Приходите от лихви са посочени като такива в отчета за всеобхватния доход. Амортизираната част, включена в изчисленията на ефективната лихва за периода се посочва като



# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

корекция на лихвения приход в отчета за всеобхватния доход. Загубите от обезценка се включват в отчета за всеобхватния доход за периода на извършване на обезценката.

Към 31 декември 2017 и 31 декември 2016 Дружеството не притежава инвестиции държани до падеж

#### **Финансови активи на разположение за продажба**

Инвестиции на разположение за продажба са финансови активи, които са предназначени да бъдат държани за неопределен период от време, които могат да бъдат продадени в отговор на ликвидни нужди или изменения в лихвените проценти, обменни курсове или цени на акции, или които не са класифицирани като заеми и вземания, инвестиции, държани до падеж или финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата за периода. Финансовите активи на разположение за продажба включват дялове и участия, както и дългови ценни книжа. Дружеството не е класифицирало кредити и вземания като на разположение за продажба.

Финансовите активи на разположение за продажба първоначално се признават по справедлива стойност, която е платеното възнаграждение и разходите по сделката, и се измерват впоследствие по справедлива стойност, като печалбите и загубите от преоценката се признават в друг всеобхватен доход, с изключение на загубите от обезценка и печалбите и загубите от изменение на валутните курсове. При освобождаване от инвестицията, кумулативната печалба или загуба, която е била посочена в собствения капитал, се признава в отчета за всеобхватния доход в перото „Други оперативни приходи“. В случаите, в които Дружеството притежава повече от една инвестиция в един и същ финансов инструмент, стойността на продадените инструменти се изчислява по метода „първа входяща, първа изходяща цена“. Получените лихви за периода на задържане се отчитат като приходи от лихви, чрез използване метода на ефективната лихва. Ако финансов актив на разположение за продажба бъде обезценен, кумулативната печалба или загуба, която предварително е била призната в собствения капитал, се прехвърля в отчета за всеобхватния доход. Приходите от дивиденди се признават в печалбата или загубата за периода, когато безспорно бъде установено правото на получаване на плащане.

Инвестициите в дъщерни дружества са представени в групата на финансовите активи на разположение за продажба.

#### **2.5. Инвестиционни имоти**

Инвестиционен имот е имот (земя, сграда, части от сграда или сграда в процес на изграждане), държан с цел отдаване под наем при условия на оперативен лизинг или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, в съответствие с МСС 40 Инвестиционни имоти, и който не се очаква да се използва в обичайната стопанска дейност на Дружеството.

Инвестиционните имоти се признават като актив само когато е вероятно бъдещите икономически ползи, свързани с имота, да бъдат получени от Дружеството и когато цената на придобиване може да бъде надеждно определена. Признаването се извършва обичайно от момента, в който всички ползи и рискове, свързани с актива, са прехвърлени към Дружеството.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, включително разходите по сделката. Текущите разходи, свързани с обслужването на актива, не се включват в отчетната стойност, а се отчитат като преки разходи за инвестиционни имоти в отчета за всеобхватния доход за периода.

Изи Асет Мениджмънт АД прилага модела на цената на придобиване за последващо отчитане на инвестиционните имоти. Моделът на цената на придобиване, изисква инвестиционните имоти да бъдат отчитани по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и загуби от обезценка. Амортизацията се извършва на база линеен метод. Земята, класифицирана като инвестиционен имот, не се амортизира. Дружеството не притежава инвестиционни имоти различни от земя.

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

---

Инвестиционните имоти следва да бъдат проверявани за обезценка винаги, когато възникнат индикации, че отчетната стойност на актива може да не бъде възстановена. Загуба от обезценка се признава до размера на положителната разлика между отчетната и възстановимата стойност на актива. Възстановимата стойност се определя като по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за реализация и стойността на актива в употреба.

Дружеството класифицира инвестиционните имоти в ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

Печалби или загуби, произтичащи от изваждане от употреба или освобождаване от инвестиционен имот, се определят като разликата между нетните постъпления от освобождаването и балансовата сума на актива и се признават в печалбата или загубата в периода на изваждането от употреба или освобождаването.

#### 2.6. Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар, и които не са:

(а) кредити, които Дружеството възнамерява да продаде незабавно, които са класифицирани като държани за търговия и онези, които след първоначалното признаване, са определени като отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;

(б) кредити, които Дружеството, след първоначално признаване, са класифицирани като на разположение за продажба; или

(в) кредити, за които Дружеството може да не възстанови в значителна степен цялата първоначална инвестиция по причина различна от влошаване на състоянието на кредитополучателя.

Тези финансови активи първоначално се отчитат по справедлива стойност, а в последствие - по амортизирана стойност с използване на метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка и несъбираемост.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат предвид всички дадени отбивки или премии при придобиване и включват такси, които са неразделна част от валидния лихвен процент, както и разходите по сделката. Кредитите и вземанията се посочват в отчета за финансовото състояние като заеми и аванси, отпуснати на клиенти. Начислената лихва е включена в отчета за всеобхватен доход като „Приходи от лихви”. В случай на обезценка, загубата от обезценка се отчита като приспадане от балансовата стойност на инвестицията и се признава в отчета за всеобхватен доход като „Загуба от обезценка”. Амортизираната част, включена в изчисленията на ефективната лихва за периода се посочва като корекция на лихвения приход в отчета за всеобхватния доход. Загубите от обезценка се включват в отчета за всеобхватен доход за периода на извършване на обезценката.

Дружеството може да поема ангажименти за кредитиране, в които заемите са класифицирани като държани за търгуване, тъй като намерението е кредитите да бъдат продадени в краткосрочен план. Тези поети ангажименти за кредитиране се посочват като деривативи, и се оценяват по справедлива стойност в печалба или загуба за периода.

Кредитните ангажименти, за които се очаква да бъдат задържани от Дружеството след отпускането им, се посочват като задължение само в случаите, в които е налице обременителен договор, който вероятно ще доведе до загуба.

#### 2.7. Финансови пасиви

Финансовите инструменти, издадени от Дружеството, които не представляват елементи на собствения капитал по своята същност и не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата за

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

периода, се класифицират като задължения („привлечени средства“), ако договорното споразумение води до възникване на задължение на Дружеството или за предоставяне на парични средства в брой или друг финансов актив на притежателя или изпълнение на задължението – чрез замяна на фиксирана сума в брой или друг вид финансов актив за фиксиран брой собствени акции. Финансовите пасиви първоначално се признават по справедлива стойност, нетно от преките разходи свързани с възникването им.

След първоначалното признаване, издадените облигации и другите привлечени средства се оценяват по амортизирана стойност, при използване на метода на ефективната лихва. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат предвид всички дадени отбивни или премии при придобиване и включват такси и възнаграждения, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, както и разходите по сделката. Разходите за лихви се посочват в отчета за всеобхватния доход.

Съставен финансов инструмент, който съдържа едновременно дългов и капиталов компонент, се разделя на датата на издаване. Частта от нетните постъпления от инструмента, разпределени към дълговия компонент на датата на издаване, се изчислява на базата на справедливата стойност (определена на базата на котирана пазарна цена за сходни дългови инструменти). Частта от постъпленията, разпределени към капиталовия компонент е равна на остатъчната сума след приспадане на сумата, определена за дълговия компонент. Стойността на всички вградени деривативи (например кол опции), които са различни от капиталовия компонент, се включват в дълговия компонент.

#### *Отписване на финансови активи и пасиви*

Финансов актив (или в случаите, в които е приложимо, част от финансов актив или част от група сходни финансови активи) се отписва, когато правата за получаване на парични потоци от този актив са изтекли, или Дружеството е трансферирало своето право за получаване на парични потоци от актива, или е поело задължение да заплати получените парични потоци изцяло и без съществено забавяне на трета страна по споразумение за прехвърляне, и Дружеството е прехвърлило в съществена степен всички рискове и изгоди свързани с актива, или Дружеството нито е получило, нито е задържало в съществена степен всички рискове и изгоди от актива, но е прехвърлило контрола върху актива.

В случаите, в които Дружеството е прехвърлило своите права за получаване на парични потоци от актива или е сключило споразумение за прехвърляне и нито е прехвърлило, нито е запазило в съществена степен всички рискове и изгоди от актива или не е прехвърлило контрол върху актива, актива се признава до степента на продължаващото участие на Дружеството в него. В този случай, Дружеството също така признава свързаното с актива задължение (пасив). Прехвърленият актив и свързаният с него пасив се измерват по начин, който отразява правата и задълженията, които Дружеството запазва.

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция над прехвърления актив, се измерва чрез пониската от оригиналната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което би могло да бъде изискано от Дружеството за обратно заплащане.

Финансов пасив бива отписван в случаите, в които задължението се погаси, отмени или изтече. В случаите, в които съществуващо финансово задължение бъде заменено от друго от същия кредитор при съществено различни условия или условията на съществуващите задължения са изменени в съществена степен, това изменение или модификация се третира като преустановяване на признаването на първоначалното задължение и признаване на ново. Разликата между балансовата стойност на оригиналния финансов пасив и заплатеното възнаграждение се посочва в печалба или загуба за периода.

#### *2.8. Определяне на справедлива стойност*

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,

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

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, пазара се счита за неактивен.

За всички други финансови инструменти, справедливата стойност се определя като се използват модели за оценяване. Те включват метода на дисконтирания паричен поток, сравнение с подобни инструменти, за които съществуват подходящи за наблюдение пазарни цени, модели за ценообразуване на опции, кредитни модели и други релевантни модели на оценяване. При прилагане на тези модели, справедливите стойности се изчисляват от наблюдавани данни по отношение на сходни финансови инструменти, използване на модели за оценка на текущата стойност на очакваните бъдещи парични потоци или други техники за оценяване, които използват входни данни, съществуващи към датите на отчета за финансово състояние. Някои от входните данни спрямо тези модели могат да не бъдат наблюдавани на активни пазари и следователно се оценяват на базата на допускания. Резултатите от даден модел представляват оценка или приблизителна стойност, която не може да бъде определена с абсолютна сигурност, и използваните техники за оценка е възможно да не отразяват изцяло всички фактори, съответстващи на позициите, които Дружеството заема. Следователно оценките и моделите се коригират където е подходящо, за да позволят включването на допълнителни фактори, включително моделни рискове и кредитни рискове. В случаите, в които справедливата стойност на некотиран капиталов инструмент не може да бъде определена със сигурност, инструментите се отчитат по цена на придобиване минус обезценка. Справедливите стойности на кредитите и авансите, 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. Входящите 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:



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                                                                           | Към 31 декември 2017 г. |                         | Към 31 декември 2016 г. |                         |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                           | Балансова<br>стойност   | Справедлива<br>стойност | Балансова<br>стойност   | Справедлива<br>стойност |
| <b>Финансови активи</b>                                                   |                         |                         |                         |                         |
| Парични средства и парични еквиваленти                                    | 11,455                  | 11,455                  | 7,260                   | 7,260                   |
| Кредити и вземания от клиенти                                             | 44,621                  | 44,621                  | 35,594                  | 33,660                  |
| Предоставени индивидуално значими заеми<br>на юридически и физически лица | 52,265                  | 52,265                  | 29,479                  | 39,479                  |
| Търговски и други вземания                                                | 2,481                   | 2,481                   | 2,839                   | 2,839                   |
| Инвестиции в дъщерни предприятия                                          | 6,018                   | 6,018                   | 5,844                   | 5,844                   |
| Инвестиционни имоти                                                       | -                       | -                       | 1,000                   | 1,000                   |
| <b>Общо активи</b>                                                        | <b>116,840</b>          | <b>116,840</b>          | <b>92,016</b>           | <b>90,082</b>           |
| <b>Финансови задължения</b>                                               |                         |                         |                         |                         |
| Задължения към банки                                                      | 4,904                   | 4,904                   | 4,958                   | 4,958                   |
| Задължения към персонал и осигурителни<br>институции                      | 5,740                   | 5,740                   | 4,475                   | 4,475                   |
| Търговски и други задължения                                              | 40,336                  | 40,336                  | 16,134                  | 16,134                  |
| <b>Общо задължения</b>                                                    | <b>50,980</b>           | <b>50,980</b>           | <b>25,567</b>           | <b>25,567</b>           |

Във връзка с изискванията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност Дружеството разглежда с особена внимание финансовите инструменти от Ниво 3, към което се отнасят цени, определени с използване на входящи данни, при които липсва наблюдаема пазарна информация или когато съществува малка (ако изобщо има такава) пазарна активност за актива или пасива на датата на оценяване. Предприятието изготвя наблюдаеми входящи променливи, като използва най-добрата налична информация при дадените обстоятелства, които могат да бъдат собствени данни на предприятието, като се взема предвид цялата налична информация за предположенията на пазарните участници. При разглеждането на предоставени кредити на клиенти, които се представят в отчетите по амортизирана стойност, се използват техники за оценяване на базата на приходен подход, които трансформират бъдещи суми (парични потоци или приходи и разходи) в една текуща (дисконтирана) сума. Оценката на справедливата стойност се определя въз основа на стойността, която се налага от текущите пазарни очаквания относно тези бъдещи суми.

При определяне на справедливата стойност на предоставените кредити от сегмент индивидуално значими е извършен детайлен анализ на възстановимите стойности и прогнозни парични потоци, използвани за оценка по предприятие. Дружеството разумно приема, че справедливата стойност на тези финансови активи е равна на тяхната балансова стойност.

Следната таблица предоставя информация за финансовите инструменти към 31 декември 2017, за които се изисква оповестяване на справедлива стойност в съответствие с МСФО 7, разпределени според използваните оценъчни методи:

|                                                                           | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо   |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Финансови активи</b>                                                   |        |        |        |        |
| Парични средства и парични еквиваленти                                    | 11,455 | -      | -      | 11,455 |
| Кредити и вземания от клиенти                                             | -      | -      | 44,621 | 44,621 |
| Предоставени индивидуално значими<br>заеми на юридически и физически лица | -      | -      | 52,265 | 52,265 |
| Търговски и други вземания                                                | -      | -      | 2,481  | 2,481  |



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**Финансови пасиви**

|                                                   |   |        |        |
|---------------------------------------------------|---|--------|--------|
| Задължения към банки                              | - | 4,904  | 4,904  |
| Задължения към персонал и осигурителни институции | - | 5,740  | 5,740  |
| Търговски и други задължения                      | - | 40,336 | 40,336 |

Капиталови инвестиции в дъщерни дружества на стойност 6,018 хил. лв. са представени по цена на придобиване, тъй като тяхната справедлива стойност към 31 декември 2017 не може да бъде надлежно определена.

**Компенсирание на финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се нетират и нетната сума се посочва в отчета за финансово състояние, в случаите в които има изпълнимо право за компенсиране на признатите суми и има намерение да се постигне споразумение на нетна основа или едновременно да се реализира актива и да се уреди задължението.

**Обезценка на финансови активи**

*(А) Обезценка на активи, отчитани по амортизирана стойност*

Дружеството оценява при всяка отчетна дата дали съществуват обективни доказателства, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени. Финансов актив или група от финансови активи се обезценяват само в случаите, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива („събитие на загуба“) и това събитие (или събития) на загуба е оказало негативно въздействие върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или група от финансови активи на Дружеството, които могат да бъдат надеждно оценени. Критериите, които Дружеството използва за да определи дали има налично обективно доказателство за загуба от обезценка, включват:

- (а) съществени финансови затруднения на задълженото лице;
- (б) нарушение на договор, например неизпълнение или забавяне при плащания на лихва или вноски по главница;
- (в) наличие на обективни данни, които посочват, че съществува измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци от портфейл от финансови активи след момента на първоначалното признаване на тези активи, въпреки че намалението все още не може да бъде идентифицирано спрямо индивидуалните финансови активи в този портфейл;
- (г) неблагоприятни промени в статуса на плащане на кредитополучателите в портфейла.

Възможно е да съществуват и други обстоятелства (напр. измама, неблагоприятни изменения в процента на безработицата и т.н.), които да бъдат приети за индикация за обезценка на кредитите. Дружеството оценява съществуването на обективни доказателства за обезценка на индивидуални кредити или групи от кредити. Дружеството формира портфейл от кредити с подобни характеристики на кредитен риск, които не са индивидуално значими и ги оценява колективно за наличие на обезценка.

Сумата на загубата се измерва като разлика между балансовата стойност на актива или групата от активи и възстановимата му / ѝ стойност, която е настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите кредитни загуби, които не са възникнали).

Балансовата стойност на заемите се намалява с размера на обезценката и сумата на загубата се признава в отчета за всеобхватния доход за периода, в който загубата е възникнала.

Бъдещите парични потоци на група от финансови активи, които се проверяват за обезценка на портфейлна основа, се пресмятат на базата на договорните парични потоци, като се вземат предвид и

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

допусканията, използвани за оценка на бъдещите парични потоци, се преразглеждат редовно, с цел намаляване на разликите между очакваните стойности на загубите и действителните загуби. В случаите, в които даден заем не може да бъде върнат, той се отписва срещу натрупаната обезценка. Тези заеми се отписват след като всички необходими процедури са били завършени и е била определена сумата на загубата. Ако по време на следващ период сумата на загубата поради обезценка се намали и намаляването е обективно свързано със събитие, което възниква след признаване на обезценката, загубата от обезценка, която е била призната преди това се възстановява в отчета за всеобхватния доход.

***Обезценка на активи класифицирани като на разположение за продажба***

Дружеството оценява към всяка дата на отчета за финансов състояние дали съществува обективно доказателство, че финансов актив или група от финансови активи са обезценени. Същественото или продължително намаление на справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба представлява обективно доказателство за обезценка, което води до признаване на загуба от обезценка. Ако съществува такова доказателство по отношение на активи на разположение за продажба, кумулативната загуба, измерена като разликата между стойността при придобиване и текущата справедлива стойност, се прехвърлят от капитала и се посочват в печалбата и загубата за периода.

Ако в следващ период, справедливата стойност на дългов инструмент, класифициран на разположение за продажба се повиши и увеличението се дължи на събитие, което се е случило след периода, когато е призната обезценката в печалби и загуби, обезценката се възстановява, чрез отчета за всеобхватния доход.

Загуби от обезценка, признати в печалбата или загубата за инвестиции в капиталови инструменти, класифицирани като „на разположение за продажба”, не се възстановяват в печалбата или загубата.

***Обезценка на нефинансови активи***

Към всяка отчетна дата Дружеството прави оценка за съществуването на индикации, че стойността на даден актив е обезценена. При наличие на индикации за обезценка се прави изчисление на възстановимата стойност на актива. В случай, че възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от балансовата му стойност, балансовата стойност се намалява до размера на възстановимата стойност. Независимо от наличието или не на индикации за обезценка, Дружеството проверява всички нематериални активи с неопределен полезен живот или нематериални активи, все още неналични за употреба, за обезценка ежегодно.

Възстановимата стойност на актив или единица, генерираща парични потоци, е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. Възстановимата стойност се определя за отделен актив, освен в случай че при използването на актива се генерират парични потоци, които са в значителна степен зависими от паричните потоци, генерирани от други активи или групи от активи. Ако това е така, възстановима стойност се определя за единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи. Към всяка отчетна дата Дружеството прави оценка за съществуването на индикации, че загуба от обезценка на нефинансов актив, различен от репутация, призната в предходни години, може вече да не съществува или пък да е намаляла. Ако съществуват подобни признаци, се прави оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Загубата от обезценка на актив се възстановява обратно само когато е настъпила промяна в преценките, използвани при първоначалното определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай балансовата стойност на актива се повишава до неговата възстановима стойност, като тази стойност не надвишава балансовата стойност, която би била определена след приспадане на амортизацията при положение, че в предходни години не е била призната загуба от обезценка на актива.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

**2.9. Лизинг**

Договорите за лизинг се отчитат в съответствие с МСС 17 и КРМСФО 4. Договорите са класифицирани като финансов или оперативен лизинг, в зависимост от степента, в която рисковете и изгодите от собствеността на наетия актив са за лизингодателя или лизингополучателя. Определянето дали дадено споразумение представлява или съдържа лизинг се базира на същността на споразумението, след оценка относно това дали изпълнението на споразумението зависи от използването на конкретния актив, както и преценка за това дали и до каква степен споразумението прехвърля правото за използване на актива. Оценяването дали дадено споразумение включва лизинг се извършва в началото на договора.

Преоценка за това дали дадено споразумение съдържа лизинг след неговото начало се извършва само ако е удовлетворено едно от следните условия:

- (а) налице е промяна в договорните условия, освен ако с промяната единствено се подновява или удължава споразумението;
- (б) упражнена е опция за подновяване или между страните е договорено удължаване на споразумението, освен ако срокът на подновяването или удължаването не е бил първоначално включен в срока на лизинга;
- (в) налице е промяна в определянето дали изпълнението зависи от конкретния актив;
- (г) налице е съществена промяна в актива, например съществена физическа промяна;

Ако дадено споразумение се преоценява и бъде определено, че съдържа лизинг (или не съдържа лизинг), счетоводното отчитане на лизинга се прилага (или се преустановява) от възникването на промяната в обстоятелствата, пораждаща преоценката, или, съответно, от началото на периода на подновяване или удължаване.

Договори за наем, при които не се прехвърлят всички значителни рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актива, са класифицирани като оперативен лизинг. Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за всеобхватния доход пропорционално за целия срок на лизинговия договор. При прекратяване на договор за наем преди изтичането на срока на договора, текущо в отчета за всеобхватния доход се признава разход в размер на дължимите към наемодателя неустойки или други плащания, свързани с прекратяването на договора.

Договори за наем, при които се прехвърлят всички значителни рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актива, са класифицирани като финансов лизинг. В началото на лизинговия срок финансовият лизинг се признава като актив и пасив в отчета за финансовото състояние с размер, който е равен на справедливата стойност на наетата собственост в началото на лизинговия срок или, ако е по-ниска – на настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи се прибавят към стойността, призната като актив. Задължението за бъдещи лизингови плащания, намалено с финансовите разходи за бъдещи периоди, се отразява в отчета за финансовото състояние.

Минималните лизингови плащания се разпределят между финансовия разход и намалението на задължението. Финансовият разход се разпределя по периоди за срока на лизинговия договор, така че да се получи постоянен лихвен процент за периодите по остатъчния размер на задължението. Амортизируемата сума на наетия актив се разпределя на системна база за всеки отчетен период по време на очакваното използване в съответствие с амортизационната политика, възприета от Дружеството. Ако съществува достатъчна степен на сигурност, че правото на собственост ще бъде получено до края на срока на лизинговия договор, периодът на очаквано използване е равен на полезния живот на актива; в противен случай активът се амортизира през по-краткия от двата срока — срока на лизинговия договор или полезния живот на актива.

**2.10. Признаване на приходи и разходи**

# **ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**

## **ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

### **31 ДЕКЕМВРИ 2017**

Приходи се признават до степента, до която съществуват икономически ползи, които е вероятно да преминат към Дружеството, и тези икономически ползи могат да бъдат надеждно измерени. Дружеството спазва следните специфични критерии за признаване на приходи:

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.

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 такси и комисиони, приходи от дивиденди**

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

#### **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.

#### **2.11. 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.

#### **2.12. Имоти, машини и оборудване**

Дълготрайните материални активи са оценени по историческа цена, изключваща разходите за текуща поддръжка, минус натрупаната амортизация и обезценки. Историческата цена включва и разходи, които могат да бъдат директно включени в цената на придобиване на съответния актив. Последващи разходи се



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

капитализират в стойността на актива, или се признават като отделен материален актив само в случаите, когато съществува вероятност за генериране на бъдещи икономически ползи, и когато тези допълнителни разходи могат да бъдат надеждно измерени. Преносната стойност на заменена част от дълготраен материален актив се отписва. Всички останали разходи за ремонт и поддръжка се признават в отчета за всеобхватния доход в периода на възникването им.

Амортизациите на дълготрайните активи са изчислени по линейния метод, така че изхвърлянето им да отговаря на предвидения за тях полезен живот към 31 декември 2017 и 31 декември 2016, както следва:

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Оборудване           | 3.33 години |
| Превозни средства    | 4 години    |
| Компютри и периферия | 2 години    |
| Други                | 6.7 години  |

### **2.13. Нематериални активи**

Нематериалните активи се състоят от софтуер, лицензи и други отделно идентифицируеми активи. Нематериалните дълготрайни активи се отчитат по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Амортизациите на дълготрайните активи са изчислени по линейния метод, така че изхвърлянето им да отговаря на предвидения им срок на употреба.

Ръководството на Дружеството прави преоценка на преносната стойност и остатъчния полезен живот на нематериалните активи към всяка отчетна дата. При настъпили промени в остатъчния полезен живот на активите се променя метода или срока на амортизация, което се третира като промяна в счетоводните преценки. Нематериални активи с неопределен полезен живот не се амортизират, а се тестват периодично за наличие на индикации за обезценка. Ежегодно се извършва преглед за наличие на индикации за обезценка на всички нематериални активи. В случай, че такива индикации са налице към датата на отчета за финансовото състояние, активите се подлагат на допълнителен анализ с цел да се установи дали балансовата им стойност е възстановима. В случай, че балансовата стойност на нематериален актив е по-ниска от възстановимата, в отчета за всеобхватния доход се признава загуба от обезценка.

Придобитите лицензи за програмен софтуер се признават в случаите, когато могат да бъдат отделени или възникват в резултат на договорни или други юридически права, разходите по придобиването им могат да бъдат надеждно определени и е вероятно да възникнат бъдещи икономически изгоди от тяхната употреба. Софтуерът има максимален очакван полезен живот от 2 години.

Другите нематериални активи първоначално се признават, когато бъдат идентифицирани или възникнат в резултат на договорни или други законови права, разходите за придобиването им могат да бъдат измерени надеждно и (в случая на нематериални активи, които не са придобити в резултат на бизнес комбинации), когато съществуват очаквани бъдещи икономически ползи, свързани с активите. Другите нематериални активи се оценяват по себестойност намалена с натрупана амортизация и обезценка. Тези активи се амортизират за полезния им срок на употреба по начин, който отразява техния принос към бъдещите парични потоци на Дружеството.

### **2.14. Провизии**

Провизия за правно или конструктивно задължение се признава тогава, когато Дружеството има настоящо задължение като резултат от минали събития; има значителна вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим изходящ поток от ресурси; може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Разходите във връзка с всички провизии се представят в отчета за всеобхватния доход без да се компенсират. Дружеството не признава провизии за бъдещи оперативни загуби. В случаите, в които има многобройни задължения със сходен характер, вероятността за уреждане



# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

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.

#### 2.15. 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.

#### 2.16. Текущ данък върху доходите

Дружеството начислява текущи данъци съгласно българското законодателство. Данъкът върху печалбата се изчислява на база на облагаемата печалба за периода, определена в съответствие с правилата, установени от данъчните нормативни актове. Данъчният ефект, свързан със сделки или други събития се отчита в отчета за всеобхватния доход. Данъчният ефект, свързан със сделки и други събития, отчетени директно в собствения капитал, се отнася директно в собствения капитал. Текущите данъчни активи и пасиви за текущата и за предходните години представляват сумата, която се очаква да бъде възстановена от или заплатена на данъчните власти. Данъчните ставки, използвани при изчисленията са онези, които са законово-установени към датата на отчета за финансово състояние.

#### 2.17. Отсрочени данъци

Вземанията и задълженията по отсрочени данъци се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на данъчно облагане, като се използва балансовия метод на задълженията, приложен върху разликата в данъчната основа на активите и пасивите и тяхната отчетна стойност, посочена във финансовия отчет.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане, до степента, до която е вероятно да има налична бъдеща облагаема печалба, срещу която да се извършат съответните приспадания.

Отсрочени данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба за периода, освен в случаите, когато тези данъци възникват от сделка или събитие, отчетено за същия или различен период директно в собствения капитал. Отсрочени данъци се начисляват в или приспадат директно от собствения капитал, когато тези данъци се отнасят за позиции, които се начисляват или приспадат през същия или различен период директно в собствения капитал.

Отсрочени данъци се признават като приход или разход, като се използват данъчните ставки, приложими към датата на изготвяне на финансовия отчет. Отсрочени данъци не се признават в случаите, когато те възникват от първоначалното отчитане на актив или пасив при сделка, за която към момента на сделката не дава отражение нито на счетоводната, нито на данъчната печалба (загуба). Отсрочени данъци, възникнали в резултат от инвестиции в дъщерни предприятия и операции в чужбина се признават в отчета за всеобхватния доход и отчета за финансовото състояние, с изключение на случаите, когато срокът за начисляването (или приспадането) на тези временни разлики се контролира от Дружеството, и съществува голяма вероятност, че временната разлика няма да се прояви с обратна сила в бъдеще.

#### **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.

#### **2.19. Дивиденди**

Дивидентите, свързани с обикновени акции се признават като пасив и се приспадат от капитала в случаите, в които са одобрени от акционерите на Дружеството. Междинните дивиденди се приспадат от капитала в случаите, в които те са декларирани. Дивидентите за годината, които са одобрени след края на отчетния период, но преди датата на издаване на отчета за финансовото състояние, са оповестени като събитие след датата на издаване на отчета за финансовото състояние.

#### **2.20. Доходи на персонала**

Дружеството прави вноски в различни публични или частно администрирани пенсионни схеми и фондове. Направените плащания във връзка с тези краткосрочни доходи на персонала се признават като разход за персонала в периода.

Дружеството е длъжно да изплаща доходи при пенсиониране на своите служители, при условие че са изпълнени редица правни основания, в съответствие със съответното трудово законодателство. Дружеството признава разходи за обезщетения при прекратяване на трудови договори, ако са изпълнени следните условия: налице е твърдо поет ангажимент и детайлен план за прекратяване на трудови правоотношения, и съществува правно установено задължение за изплащане на такива краткосрочни доходи на персонала. Доходи на персонала, които са дължими за период по-дълъг от една година след датата на о, се дисконтират до тяхната настояща стойност.

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

В съответствие с българското трудово законодателство, Дружеството е длъжно да изплати 2 или 6 месечни брутни трудови възнаграждения на своите служители при пенсиониране, като сумата е в зависимост от продължителността на трудовия стаж в Дружеството. Ако трудовият стаж на служителя в Дружеството е повече от 10 години, доходът при пенсиониране е в размер на 6 брутни месечни заплати; в останалите случаи размерът на обезщетението при пенсиониране е в размер на 2 брутни месечни заплати. Тези задължения за изплащане на доходи при пенсиониране не са обезпечени със средства, събирани в специален фонд (т.е. задълженията не са фондирани). Ръководството на Дружеството е направило оценка на настоящата стойност на тези задължения към датата на изготвянето на финансовия отчет на базата на актюерски изчисления по метода на прогнозните единици.

#### 2.21. Сравнителни данни

С изключение на случаите, когато стандарт или интерпретация на стандарт изисква или допуска друго, всички стойности в отчета са посочени или оповестени заедно със сравнителна информация за предишни периоди. В случаите, в които се прилага МСС 8, сравнителните данни се коригират, така че да са съобразени с измененията в представянето през текущата година.

#### 2.22. Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Дружеството представя като свързани лица съдружниците, техните дъщерни и асоциирани дружества, служители на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

#### 2.23. Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Представянето на финансовия отчет съгласно МСФО изисква от ръководството да направи най-добри приблизителни оценки и разумно обосновани предположения, които оказват влияние върху отчетените стойности на активите и пасивите, и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета, и съответно върху стойностите на приходите и разходите за отчетния период.

Преценките и свързаните допускания се основават на исторически опит и други фактори, които са резонни при тези обстоятелства, резултатите от които формират основа за преценки относно балансовата стойност на активите и пасивите, които не са очевидни от други източници. Действителните резултати могат да се различават от направените предварителни оценки.

Счетоводните преценки и основните допускания се преглеждат редовно. Корекция на счетоводните преценки се прави в годината на повторния преглед на преценките, ако корекцията се отнася за текущата и бъдещите години. Преценките на Ръководството при прилагането на МСФО, които имат съществен ефект върху финансовите отчети и счетоводните преценки със съществен риск от съществена корекция в следващата година са представени по-долу.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, освен ако не е упоменато друго)

**3. Приходи от лихви и неустойки при неизпълнение на договорните задължения**

|                                                                                                                        | 2017          | 2016          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Приходи от лихви и неустойки при неизпълнение на договорните задължения на кредитополучателите по предоставени кредити | 92,376        | 77,970        |
| Приходи от лихви по депозити и текущи сметки                                                                           | 1             | 8             |
|                                                                                                                        | <b>92,377</b> | <b>77,978</b> |

**4. Разходи за лихви**

|                                             | 2017         | 2016       |
|---------------------------------------------|--------------|------------|
| Лихви по банкови заеми                      | 76           | 216        |
| Лихви по финансираня                        | 1,104        | 400        |
| Други лихви по прехвърлени финансови активи | 122          | 11         |
|                                             | <b>1,302</b> | <b>627</b> |

**5. Други финансови приходи/(разходи), нетно**

|                                                                                        | 2017           | 2016           |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Приходи:</b>                                                                        |                |                |
| Приходи от валутни операции и преоценки                                                | 133            | 519            |
| Приходи от цедирани вземания                                                           | 2,413          | 1,835          |
| Събрани суми, надвишаващи цената на придобиване на закупени вземания (виж още бел. 12) | -              | 48             |
|                                                                                        | <b>2,546</b>   | <b>2,402</b>   |
| <b>Разходи:</b>                                                                        |                |                |
| Разходи от валутни операции и преоценки                                                | (729)          | (655)          |
| Разходи по операции с финансови активи и инструменти                                   | (110)          | (21)           |
| Разходи свързани с валутна търговия                                                    | (645)          | (1,695)        |
| Разходи за такси и комисиони                                                           | (228)          | (160)          |
|                                                                                        | <b>(1,712)</b> | <b>(2,531)</b> |
|                                                                                        | <b>834</b>     | <b>(129)</b>   |

**6. Разходи за персонал**

|                          | 2017          | 2016          |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Заплати и възнаграждения | 34,862        | 29,061        |
| Социални осигуровки      | 4,363         | 3,562         |
|                          | <b>39,225</b> | <b>32,623</b> |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**7. Други оперативни разходи, нетно**

|                                         | <b>2017</b>     | <b>2016</b>     |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <i>Други оперативни приходи:</i>        |                 |                 |
| Приходи от предоставяне на услуги       | 160             | 121             |
| Други оперативни приходи                | 53              | 49              |
|                                         | <u>213</u>      | <u>170</u>      |
| <i>Други оперативни разходи:</i>        |                 |                 |
| Разходи за материали                    | (1,269)         | (1,085)         |
| Оперативен лизинг                       | (2,315)         | (1,876)         |
| Реклама и маркетинг                     | (2,910)         | (2,759)         |
| Телекомуникационни и пощенски разходи   | (615)           | (535)           |
| Транспорт и командировки                | (1,290)         | (937)           |
| Консултантски, юридически услуги        | (362)           | (485)           |
| Консумативи, вкл.ел.енергия             | (373)           | (333)           |
| Охрана на офиси                         | (122)           | (94)            |
| Застраховки                             | (144)           | (146)           |
| Ремонт и техническа поддръжка           | (248)           | (257)           |
| Представителни и несвързани с дейността | (684)           | (512)           |
| Други оперативни разходи                | (1,722)         | (1,835)         |
|                                         | <u>(12,054)</u> | <u>(10,854)</u> |
|                                         | <b>(11,841)</b> | <b>(10,684)</b> |

**8. Данъчни временни разлики**

Дружеството няма условни вземания или задължения, свързани с данъчното облагане, както и не очаква значителни промени в данъчния си статус, свързани с изменения в данъчните ставки или данъчните закони в последващи отчетни периоди.

|                                    | <b>2017</b> | <b>2016</b>  |
|------------------------------------|-------------|--------------|
| Разход за текущ корпоративен данък | 290         | 1,288        |
| Ефект от отсрочени данъци          | (74)        | (22)         |
| <b>Общо</b>                        | <b>216</b>  | <b>1,266</b> |

Действащата ставка за данъчни задължения в България за 2017 г. е 10 % (2016 г.: 10 %). Изчислението на данъчните разходи и счетоводната печалба, умножено по действащата данъчна ставка за годините, прключващи на 31 декември 2017 г. и 2016 г., е както следва:

|                                                                 | <b>2017</b> | <b>2016</b>  |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| Печалба преди данъци                                            | 1,976       | 12,101       |
| Разход за данък при ефективна данъчна ставка 10% (2016 г.: 10%) | 198         | 1,210        |
| Данъчен ефект от разходи, непризнати за данъчни цели и други    | 18          | 56           |
| <b>Разход за данък</b>                                          | <b>216</b>  | <b>1,266</b> |

Следната таблица показва отражението на отсрочените данъчни активи и пасиви в отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход:



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                            | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Активи по отсрочени данъци | <b>297</b>  | <b>223</b>  |

|                                      | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| В началото на годината:              | 223         | 229         |
| (Разход)/Приход в отчета за доходите | 74          | (6)         |
| <b>В края на годината</b>            | <b>297</b>  | <b>223</b>  |

Движението на данъчните временни разлики (преди компенсирането на сумите в съответната данъчна юрисдикция) през периода е както следва:

| Активи/ пасиви по отсрочени данъци   | Неизползвани<br>отпуски | Доходи на<br>персонала | Други     | Общо       |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|------------|
| <b>Към 01 януари 2016</b>            | <b>75</b>               | <b>95</b>              | <b>31</b> | <b>201</b> |
| (Разход)/приход в отчета за доходите | 28                      | (5)                    | (1)       | 22         |
| <b>Към 31 декември 2016</b>          | <b>103</b>              | <b>90</b>              | <b>30</b> | <b>223</b> |
| <b>Към 01 януари 2017</b>            | <b>103</b>              | <b>90</b>              | <b>30</b> | <b>223</b> |
| (Разход)/приход в отчета за доходите | 53                      | 4                      | 17        | 74         |
| <b>Към 31 декември 2017</b>          | <b>155</b>              | <b>95</b>              | <b>47</b> | <b>297</b> |

#### **9. Доход на акция**

Основният доход на акция се изчислява чрез разделяне на нетната печалба за годината, която се дължи на обикновените акционери на претегления среден брой обикновени акции, неплатени през съответната година. Дружеството не е издавало или получавало финансови инструменти, намаляващи стойността на печалбата на акция. Не е имало съществени сделки, включващи обикновени акции или потенциални обикновени акции между отчетната дата и датата на одобрение на този индивидуален финансов отчет, които биха изисквали преизчисляване на дохода от акция.

Следната таблица показва данните, използвани при изчисленията на печалбата на акция:

|                                             | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|
| Нетна печалба, разпределяема за акционерите | 1,760       | 10,835      |
| Брой обикновени акции                       | 8,503       | 8,503       |
| <b>Доход на акция</b>                       | <b>0.21</b> | <b>1.27</b> |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

**10. Дивиденди**

През 2017 година са разпределени и изплатени дивиденди в размер на 1,600 хил. лв. (1,900 хил.лв. през 2016г.).

**11. Парични средства и парични еквиваленти**

|                                         | 2017          | 2016         |
|-----------------------------------------|---------------|--------------|
| Парични средства в разплащателни сметки | 10,249        | 6,347        |
| Парични средства в брой                 | 1,118         | 859          |
| Пари на път                             | 88            | 54           |
|                                         | <u>11,455</u> | <u>7,260</u> |

Паричните средства и паричните еквиваленти представляват парични средства в брой или банкови сметки.

**12. Кредити и вземания от клиенти**

|                                      | 2017          | 2016          |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
| Главници и начислени лихви           | 72,404        | 49,511        |
| Други вземания, вкл.съдебни          | 977           | 965           |
| Минус: начислени загуби от обезценка | (28,760)      | (14,882)      |
|                                      | <u>44,621</u> | <u>35,594</u> |

Всички кредити са с фиксиран лихвен процент.

Изменението на загубите от обезценка на кредити на клиенти е както следва:

|                                                           | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>В началото на периода</b>                              | 14,882        | 15,741        |
| Начислени през годината, нетно от реинтегрирани обезценки | 38,457        | 14,998        |
| Възстановена загуба от обезценки                          | -             | (11)          |
| Отписани срещу провизии                                   | (24,579)      | (15,846)      |
| <b>В края на периода</b>                                  | <u>28,760</u> | <u>14,882</u> |

За своите вътрешни нужди Дружеството използва собствени модели за измерване и анализ на кредитния риск. Тези модели за рейтинг и оценка се използват при анализа на портфейла от кредити, и служат за база при изчислението на загубата от невъзвръщаеми кредити.

**13. Предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица**

|                                                                       | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл. начислени лихви   | 50,580        | 35,800        |
| Предоставени търговски заеми на юридически лица, вкл. начислени лихви | 17,873        | 18,862        |
| Предоставени търговски заеми на физически лица, вкл. начислени лихви  | 738           | 1,615         |
| Минус: загуби от обезценка                                            | (16,926)      | (16,798)      |
| <b>Общо</b>                                                           | <b>52,265</b> | <b>39,479</b> |

Всички предоставени търговски заеми са необезпечени и с фиксиран лихвен процент.

Изменението на загубите от обезценка на заеми, предоставени на юридически и физически лица, е както следва:

|                                                           | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>В началото на периода</b>                              | <b>16,798</b> | <b>19,188</b> |
| Начислени през годината, нетно от реинтегрирани обезценки | 136           | 2,744         |
| Възстановена загуба от обезценки                          | -             | (4,064)       |
| Отписани срещу провизии                                   | (8)           | (1,070)       |
| <b>В края на периода</b>                                  | <b>16,926</b> | <b>16,798</b> |

Предоставените индивидуално значими търговски заеми се преглеждат за обезценка на база на индивидуалните характеристики на кредитното вземане.

**14. Търговски и други вземания**

|                                        | <b>2017</b>  | <b>2016</b>  |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| Предоставени аванси                    | 679          | 778          |
| Гаранции                               | 143          | 102          |
| Вземане по цесия на кредити и вземания | 1,033        | 1,258        |
| Други вземания от свързани лица        | -            | 667          |
| Вземане за корпоративен данък          | 411          | -            |
| Други                                  | 215          | 34           |
| <b>Общо</b>                            | <b>2,481</b> | <b>2,839</b> |

Структурата на вземанията по цесия на вземания и кредити е както следва:

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                                                                                                      |              |              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Вземане по цесия на активен портфейл във връзка с преустановяване предлагането на съответния продукт | 685          | 1,146        |
| Вземане по цесия на необслужвани вземания собствен портфейл                                          | 348          | 112          |
| <b>Общо</b>                                                                                          | <b>1,033</b> | <b>1,258</b> |

Вземането по цесия на активен портфейл във връзка с преустановяване предлагането на съответния продукт е дисконтирано за времето на реализация, като брутната сума на вземането към 31.12.2017 г. е в размер на 938 хил.лв. (1,538 хил.лв. към 31.12.2016 г.), ефектът от дисконтирането при определяне на възстановимата стойност е в размер на 249 хил.лв. (392 хил.лв. към декември 2016 г.). През 2017 година сумата на реинтегрираните обезценки е в размер на 143 хил.лв. (99 хил.лв. за 2016 г.).

**15. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Информация за инвестициите в дъщерни предприятия е представена в следната таблица:

|                                                                   | Брутна стойност на инвестицията |                      | Начислена обезценка  |                      | Нетна балансова стойност след обезценка |                      |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------------------------|----------------------|
|                                                                   | Към 31 декември 2017            | Към 31 декември 2016 | Към 31 декември 2017 | Към 31 декември 2016 | Към 31 декември 2017                    | Към 31 декември 2016 |
|                                                                   |                                 |                      |                      |                      |                                         |                      |
| Изи Кредит ЛЛК                                                    | 13,797                          | 13,797               | 12,232               | 12,232               | 1,565                                   | 1,565                |
| СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД                                     | 861                             | 861                  | 4                    | 4                    |                                         |                      |
| Ай Кредит СП.З.О.О.                                               | 90                              | 90                   | -                    | -                    | 856                                     | 856                  |
| Ай Кредит С.Р.О. Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие | 44                              | 44                   | 1                    | 1                    | 90                                      | 90                   |
| Ем Кеш ООД Мениджмънт Груп ЕАД                                    | 196                             | 196                  | -                    | -                    | 43                                      | 43                   |
| Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД                                         |                                 |                      |                      |                      |                                         |                      |
| Дабрава Инвестмънтс ЕАД                                           |                                 |                      |                      |                      | 196                                     | 196                  |
| Аксес Капитал ЕАД                                                 | -                               | 180                  | -                    | -                    | -                                       | 180                  |
| Изи Кредит Азия                                                   | 12                              | 12                   | 12                   | -                    | -                                       | 12                   |
| ФайненшълБългария ЕООД                                            | 840                             | 700                  | -                    | -                    | 840                                     | 700                  |
| Общо                                                              | 1,050                           | 1,050                | -                    | -                    | 1,050                                   | 1,050                |
|                                                                   | 1,050                           | 1,050                | -                    | -                    | 1,050                                   | 1,050                |
|                                                                   | 102                             | 102                  | -                    | -                    | 102                                     | 102                  |
|                                                                   | 225                             | -                    | -                    | -                    | 226                                     | -                    |
|                                                                   | <b>18,267</b>                   | <b>18,081</b>        | <b>12,249</b>        | <b>12,237</b>        | <b>6,018</b>                            | <b>5,844</b>         |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

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

Дружеството притежава 100% (99.9995416%) от СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД (“Дъщерно Дружество”). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с румънското законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Общият брой акции е 459 800 бр., а капиталът е 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 декември 2016 акционерният капитал на Дружеството възлиза на 1,963 хил. леи, еквивалентни на 856 хил. лв. към датата на последното увеличение.

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

Дружеството притежава 100% от Ай Кредит С.Р.О. (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие с чешкото законодателство и регулаторни изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 142 хил. лв. (еквивалентни на 2 млн. крони) към дата на учредяване.

Дружеството притежава 100% от Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република Македония и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 196 хил. лв. (еквивалентни на 100 хил.евро).

Дружеството притежава 70% от Ем Кеш ООД – в ликвидация (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Стойността на регистрирания капитал на дружество е 200 хил. лв. Дейността на Дъщерното Дружество е свързана с търговско посредничество, маркетингова дейност и обслужване на клиенти. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Мениджмънт Груп ЕАД – в ликвидация (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2015-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 50 хил. лв., като стойността на внесения капитал е 12 хил. лв. Предмет на дейност на Дъщерното дружество включва предоставяне на услуги по управление на инвестиции, консултации по управление на предприятия, реализиране на сделки и инвестиране. През 2017 година дружеството не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Дабрава Инвестмънтс ЕАД – в ликвидация (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 51 хил. лв. Предметът на дейност включва изготвяне на



# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

анализи, бизнес и инвестиционни планове, сделки и интелектуалната собственост, управление на инвестиции и др. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 100% от Аксес Капитал ЕАД – в ликвидация (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 51 хил. лв. Предметът на дейност включва реализация на инвестиционни проекти, управление на недвижими имоти, консултантска и посредническа дейност. През 2017 година Дъщерното Дружество не е осъществявало търговска дейност.

Дружеството притежава 84% от Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество 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.

Дружеството притежава 98% от Изи Асет Мениджмънт Азия Лимитед (“Дъщерно Дружество”), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република Съюз Мианмар. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 200 хил. долара, еквивалентни на 345 хил. лв. към датата на учредяването.

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”). Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 51 млн. лв.

Изменението на загубите от обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия, е както следва:

|                                                           | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>В началото на периода</b>                              | 12,237        | 5,198         |
| Начислени през годината, нетно от реинтегрирани обезценки | 12            | 7,959         |
| Отписани срещу провизии                                   | -             | (920)         |
| <b>В края на периода</b>                                  | <b>12,249</b> | <b>12,237</b> |

Към 31 декември 2016 Дружеството е извършило анализ на възстановимата стойност на инвестициите в дъщерни дружества и вземанията по предоставените им заеми. Ръководството на Дружеството счита, че съответните нетни балансови стойности към 31 декември 2017 са възстановими.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**16. Инвестиционни имоти**

Към 31 декември 2016 инвестиционните имоти на стойност 1 000 хил. лв. на Дружеството представляват терен, находящ се в гр.София, район Връбница. Ръководството на Дружеството счита, че пазарната стойност на актива съответства на балансовата.

Към 31 декември 2016, при определянето на справедливата стойност е ползвана покупната стойност, тъй като теренът е придобит на 29 декември 2016 и Ръководството на Дружеството счита, че предвид краткия срок от датата на покупката, се прилагат пазарните очаквания за максимизиране стойността на актива в зависимост от употребата му. Приложената оценъчна техника съответства на ниво 3 от йерархията на справедливите стойности.

През 2017 година инвестиционният имот, находящ се в гр.София, район Връбница е продаден.

**17. Имоти, машини и съоръжения**

|                                             | Съоръжения и оборудване | Транспортни средства | Други      | Общо       |
|---------------------------------------------|-------------------------|----------------------|------------|------------|
| <b>Към 1 януари 2016 г.</b>                 |                         |                      |            |            |
| Отчетна стойност                            | 76                      | 257                  | 734        | 1,067      |
| Натрупана амортизация                       | (76)                    | (257)                | (390)      | (723)      |
| <b>Балансова стойност</b>                   | <b>-</b>                | <b>-</b>             | <b>344</b> | <b>344</b> |
| <b>31 декември 2016 г.</b>                  |                         |                      |            |            |
| Балансова стойност в началото на периода    | -                       | -                    | 344        | 344        |
| Придобити                                   | -                       | -                    | 102        | 102        |
| Разходи за амортизация                      | -                       | -                    | (205)      | (205)      |
| Отписани по балансова стойност              | -                       | -                    | -          | -          |
| <b>Балансова стойност в края на периода</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>             | <b>241</b> | <b>241</b> |
| <b>Към 01 януари 2017 г.</b>                |                         |                      |            |            |
| Отчетна стойност                            | 76                      | 152                  | 718        | 946        |
| Натрупана амортизация                       | (76)                    | (152)                | (477)      | (705)      |
| <b>Балансова стойност</b>                   | <b>-</b>                | <b>-</b>             | <b>241</b> | <b>241</b> |
| <b>31 декември 2017 г.</b>                  |                         |                      |            |            |
| Балансова стойност в началото на периода    | -                       | -                    | 241        | 241        |
| Придобити                                   | -                       | -                    | 223        | 223        |
| Отписани (по бал. стойност)                 | -                       | -                    | -          | -          |
| Разходи за амортизация                      | -                       | -                    | (187)      | (187)      |
| <b>Балансова стойност в края на периода</b> | <b>-</b>                | <b>-</b>             | <b>277</b> | <b>277</b> |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**Към 31 декември 2017 г.**

|                       |      |      |       |       |
|-----------------------|------|------|-------|-------|
| Отчетна стойност      | 76   | 47   | 935   | 1,058 |
| Натрупана амортизация | (76) | (47) | (658) | (781) |
| Балансова стойност    | -    | -    | 277   | 277   |

**18. Нематериални активи**

|                                             | Софтуер    | Общо       |
|---------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Към 1 януари 2016 г.</b>                 |            |            |
| Отчетна стойност                            | 381        | 381        |
| Натрупана амортизация                       | (264)      | (264)      |
| <b>Балансова стойност</b>                   | <b>117</b> | <b>117</b> |
| <b>31 декември 2016 г.</b>                  |            |            |
| Балансова стойност в началото на периода    | 117        | 117        |
| Придобити                                   | 48         | 48         |
| Разходи за амортизация                      | (82)       | (82)       |
| Отписани по балансова стойност              | -          | -          |
| <b>Балансова стойност в края на периода</b> | <b>83</b>  | <b>83</b>  |
| <b>Към 01 януари 2017 г.</b>                | <b>428</b> | <b>428</b> |
| Отчетна стойност                            |            |            |
| Натрупана амортизация                       | (345)      | (345)      |
| Балансова стойност                          | 83         | 83         |
| <b>31 декември 2017 г.</b>                  |            |            |
| Балансова стойност в началото на периода    | 83         | 83         |
| Придобити                                   | 328        | 328        |
| Отписани (по бал. стойност)                 | -          | -          |
| Разходи за амортизация                      | (218)      | (218)      |
| <b>Балансова стойност в края на периода</b> | <b>193</b> | <b>193</b> |
| <b>Към 31 декември 2017 г.</b>              |            |            |
| Отчетна стойност                            | 756        | 756        |
| Натрупана амортизация                       | (563)      | (563)      |
| Балансова стойност                          | 193        | 193        |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

**19. Задължения към банки**

Задълженията към банки включват лихвени банкови заеми по револвиращи кредитни линии. Дружеството няма просрочия по главници, лихви и други подобни задължения към 31 декември 2017г. и 31 декември 2016г. Лихвата по кредитите се изчислява на базата на ефективната доходност чрез прилагане на ефективен лихвен процент. Привлечените средства са с променливи лихвени проценти, под формата на базов лихвен процент и надбавка. По основна кредитна линия/овърдрафт за оборотни средства сумата на задължението е в размер на 4,900 хил.лв. при ефективен лихвен процент от 5% (4,932 хил.лв. към 31.12.2016 г.). Кредитът е обезпечен с особени залози върху портфейли от кредитни вземания, както и ипотекирани имоти на съдължници. Други задължения към банки включват револвиращи кредитни карти с обща сума на задължението към 31.12.2017г. в размер на 4 хил.лв. (26 хил.лв. към 31.12.2016г.)

**20. Задължения към персонал и осигурителни институции**

Задълженията, свързани с доходи на персонала, се състоят от следното:

|                                                           | 2017         | 2016         |
|-----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Задължения свързани с персонала                           | 2,973        | 2,451        |
| Задължения за социално осигуряване                        | 747          | 608          |
| Неползван отпуск и други краткосрочни доходи на персонала | 1,550        | 1,025        |
| Данъци върху доходи на физически лица                     | 470          | 391          |
|                                                           | <b>5,740</b> | <b>4,475</b> |

**Дългосрочни доходи на персонала**

Съгласно Кодекса на труда на Република България, Дружеството в качеството на работодател, се задължава да заплати от две до шест brutни месечни трудови възнаграждения на своите служители при пенсиониране, в зависимост от техния трудов стаж, както следва:

| Трудов стаж                               | брой | месечни | трудова |
|-------------------------------------------|------|---------|---------|
| възнаграждения                            |      |         |         |
| Последните 10 години работа в Дружеството |      |         | 2       |
| Над 10 години работа в Дружеството        |      |         | 6       |

Основните предположения към датата на отчета са следните:

|                          | 2017  | 2016  |
|--------------------------|-------|-------|
| Дисконтов лихвен процент | 1,02% | 1,80% |
| Бъдещ ръст на заплатите  | 2,00% | 2,00% |

Към 31 декември 2017 са начислени 454 хил. лв. (към 31 декември 2016: 284 хил. лв.) провизии за задължения при пенсиониране, които са включени по-горе в общото задължение към персонал.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

До 2011г. служителите на Дружеството и неговите дъщерни дружества имаха право да участват в план за плащане под формата на акции. Всички служители имаха право да участват в план за закупуване на акции, при условие, че имат трудов стаж в Компанията от поне една година. Служителите придобиваха права спрямо акциите, ако работят в Дружеството за период от година след датата на предоставянето на акциите. Акциите по плана се заплащат в брой и цената на обратно изкупуване е равна на нетната консолидирана печалба на акция за предходната финансова година, умножена с коефициент 10. Срокът на договора е неограничен и няма алтернативи за непарично уреждане. Не е имало анулиране или изменения на плана през 2017 година.

**21. Търговски и други задължения**

|                                         | 2017          | 2016          |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|
| Задължения към доставчици               | 546           | 1,481         |
| Разчети със собственици и управляващи   | -             | -             |
| Задължения по гаранции                  | 3,100         | 784           |
| Задължения по цесии – закупени вземания | 28,331        | 2,572         |
| Задължения по др.финансирания           | 8,266         | 11,239        |
| Задължения за други данъци и такси      | 69            | 45            |
| Други задължения                        | 24            | 13            |
|                                         | <b>40,336</b> | <b>16,134</b> |

Задължения по гаранции представляват поети от Дружеството ангажименти за обратно изкупуване по цедирани вземания по кредити от собствен портфейл до размера на прехвърлената главница.

През 2016 г. Дружеството започва партньорство с платформа за P2P инвестиции, регулирана според законната рамка на Република Естония. Платформата предоставя възможност да се инвестира във вече отпуснати кредити от Дружеството, което действа в качеството си на оригинатор. Това става чрез прехвърляне на права, като брутната балансова стойност на прехвърлените неотписани активи към 31.12.2017 г. е в размер на 3,100 хил.лв. (784 хил.лв. към 31.12.2016 г.). Инвеститорът може да избира в каква част от кредита да инвестира, като максималният праг е до 70% от главницата по кредита. Кредитите, които се финансират през платформата, са различни по тип и просрочие, като реализацията им е в рамките на една година. Оригинаторът е задължен да изплати оставащата част от главницата на инвеститора при просрочие над 60 дни. Максималната експозиция на Дружеството по отношение на кредитен риск е до размера на прехвърлената главница и към 31.12.2017г. възлиза на 3,100 хил.лв. (784 хил.лв. към 31.12.2016 г.). Отчетените разходи, признати през периода, са в размер на 122 хил.лв. (11 хил.лв. за 2016 г.). Справедливата стойност на прехвърлените неотписани активи от Дружеството и свързаните пасиви към 31 декември 2017 г. е в размер на 3,100 хил. лв. (784 хил.лв. към 31 декември 2016 г.). Дружеството не отписва прехвърлените чрез платформата кредити от индивидуалния отчет за финансовото състояние, тъй като не са изпълнени условията МСС 39, за отписване на финансови активи, а отчита кореспондиращо задължение по гаранции.

Задълженията на Дружеството по други финансирания включват необезпечени търговски заеми от свързани дружества с лихвени проценти до 10%, виж също бележка 26.



# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

---

#### 22. Собствен капитал

На 07 март 2017 г., следвайки визията за създаване на водеща група компании за небанково финансиране, мажоритарните акционери на "Изи Асет Мениджмънт" АД апортират 48% от акциите или 4 081 440 обикновени безналични акции с право на глас в капитала на Дружеството в "Мениджмънт Файненшъл Груп" АД. Стойността на непаричната вноска е оценена на 34,080,024 лева.

Към 31 декември 2017 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 2017 г. Крайни мажоритарни собственици на Дружеството са Мениджмънт Файненшъл Груп АД с 48%, Неделчо Йорданов Спасов и Станимир Светлославов Василев, като всеки от тях притежава по 20.56% от акционерния му капитал или общо 41.12%. Дружеството формира законови резерви в съответствие с изискванията на Търговския закон в размер на 15,910 хил. лв. законови резерви.

През 2016-та година в резултат на покупка на собствени акции с номинал от 1 лев, Дружеството отчита разходи по обратно изкупуване в размер на 521 хил.лв., които са отнесени в намаление на собствения капитал за сметка на неразпределената печалба. През 2017-та година отчетените разходи по обратно изкупуване на собствени акции са в размер на 134 хил.лв.

#### 23. Изкупени собствени акции

|                               | 2017 | 2016 |
|-------------------------------|------|------|
| Към 1 януари:                 | 67   | 13   |
| Изкупуване на собствени акции | 6    | 54   |
| Продажба на собствени акции   | -    | -    |
| Към 31 декември:              | 73   | 67   |

#### 24. Управление на финансовия риск

Естеството на дейността на Дружеството изисква поемане и професионално управление на известни финансови рискове. Основни функции на звеното за управление на риска е да идентифицира и измерва всички основни рискове за дейността на Дружеството, както и да управлява рисковите експозиции и разпределението на ресурсите. 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 Съвета на директорите. Дружеството идентифицира, оценява и управлява финансовите рискове в тясно взаимодействие с всички оперативни звена. Съветът на директорите задава принципите за цялостен контрол и управление на риска, както и писмени политики, относно специфични за Дружеството области като например риск от изменението на валутните курсове, лихвените проценти, кредитен риск, финансови инструменти и др. В допълнение, звеното за вътрешен контрол извършва самостоятелен преглед на системите за управление на риска, както и преглед

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

---

на контролната среда. Рисковете, които възникват във връзка с финансови инструменти, на които е изложено дружеството, включват кредитен риск, ликвиден риск, пазарен риск (оповестени по-долу), и оперативен риск.

#### **24.1 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 кредитите, предоставени на клиенти на Дружеството.

Поради естеството на дейността на Дружеството, основно значение имат рисковете, свързани с кредитните експозиции на трети лица към Дружеството. 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 за рейтинг и оценка се използват при анализа на портфейла от кредити. При измерването на кредитния риск, Дружеството извършва анализ на следните ключови компоненти:

- “Вероятност за неплатежоспособност” от клиенти във връзка с договорни отношения;
- Текущите експозиции към тези трети страни, както и очакваното им развитие в бъдеще;
- Вероятният процент на възстановяване на вземанията на Дружеството (т.нар. „загуба в случай на неизпълнение”).

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.

Дружеството анализира портфейла от микро кредити като използва вътрешни рейтинги, в зависимост от поведението на клиента и други фактори, комбиниращи статистически анализ и анализ на кредитните консултанти.

Данните се проверяват и валидират чрез съпоставяне с данни от външни източници. Методите за оценка на кредитния риск се подлагат на периодична преоценка, което осигурява тяхното съответствие със скорошните развития на рисковете в портфейла.

- *Експозиция в случай на неизпълнение*

Експозицията при неизпълнение е сумата, която Дружеството очаква да бъде дължима в момента на настъпване на неизпълнението (например при кредитите това е сумата по договора за кредит). При поетите кредитни ангажменти, Дружеството включва както вече отпуснатите суми, така и сумите, които могат да бъдат отпуснати към момента на настъпването на неизпълнението.

- *Загуба в случай на неизпълнение*

Загубата при неизпълнение се дефинира като очаквания размер на загубата в момента на настъпването на неизпълнението, и се посочва като процент от експозицията. 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. Измерването на експозицията при неизпълнение и на загубата в случай на неизпълнение се извършва на портфейлна основа за основния пул от микро-кредити.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

Дружеството управлява нивото на кредитен риск, като лимитира общата рискова експозиция към един кредитополучател, или група от кредитополучатели. Извършва се регулярен мониторинг на кредитните експозиции. Кредитните лимити се подлагат на периодичен преглед, в зависимост от промените в пазарните условия, и вероятностите за неизпълнение.

- *Обезценки*

Моделите за оценка на риска, описани по-горе, се използват за оценка на очакваните загуби – т.е. взимат в предвид рисковете от настъпване на бъдещи събития, които водят до настъпването на загуби от определени позиции в портфейла. От друга страна, разходите за обезценка и несъбираемост се признават във финансовия отчет само до степента, в която са възникнали, като оценките на възникналите загуби от обезценка и несъбираемост са базирани на обективни критерии. Ръководството на Дружеството е на мнение, че и в бъдеще ще бъде в състояние да контролира и минимизира експозициите, свързани с кредитен риск в портфейла.

За индивидуално значимите кредитни вземания, кредитния риск се управлява, и загубите от обезценка се определят на индивидуална основа, в зависимост от характеристиките на вземането.

- *Концентрация на рискове, свързани с финансови инструменти*

Ръководството на Дружеството е на мнение, че портфейлът от микро кредити и вземания е добре диверсифициран, както и че няма значителни концентрации на кредитен риск.

Портфейла от предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица е концентриран в ограничен брой кредитополучатели:

|                                                                          | <i>Към 31 декември 2017</i> |                               |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
|                                                                          | хил. лв.                    | Брой<br>кредитопо<br>лучатели |
| Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл.<br>начислени лихви   | 50,580                      | 13                            |
| Предоставени търговски заеми на юридически лица, вкл.<br>начислени лихви | 17,873                      | 2                             |
| Предоставени търговски заеми на физически лица, вкл.<br>начислени лихви  | 738                         | 3                             |
| <b>Общо</b>                                                              | <b>69,191</b>               | <b>18</b>                     |
| <i>Минус: загуби от обезценка</i>                                        | <i>(16,926)</i>             |                               |
|                                                                          | <b>52,265</b>               |                               |

- *Предоговорени кредити и вземания*

Дейностите, свързани с реструктуриране на заемите, включват удължаване на сроковете за плащане и други модификации на условията по договора. Те се извършват при наличието на индикации, че плащанията ще бъдат продължени.

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на следните финансови активи:

| <b>Финансови активи</b>                                   | <i>31 декември 2017 г.</i> |                        | <i>31 декември 2016 г.</i> |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------|
|                                                           | <i>Балансова стойност</i>  | <i>Максимален риск</i> | <i>Балансова стойност</i>  | <i>Максимален риск</i> |
| Кредити и вземания от клиенти                             | 44,621                     | 44,621                 | 35,594                     | 35,594                 |
| Индивидуално значими заеми на юридически и физически лица | 52,265                     | 52,265                 | 39,479                     | 39,479                 |
| Търговски и други вземания                                | 2,481                      | 2,481                  | 2,839                      | 2,839                  |
| <b>Общо</b>                                               | <b>99,367</b>              | <b>99,367</b>          | <b>77,912</b>              | <b>77,912</b>          |

Дружеството не е използвало деривативи за управление на кредитния риск.

| <b>Обща стойност на кредити и вземания от клиенти:</b> | <i>Към 31 декември 2017</i> | <i>Към 31 декември 2016</i> |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Оценени на портфейлна основа                           | 73,381                      | 50,476                      |
| Индивидуално значими                                   | 69,191                      | 56,277                      |
| Начислена обезценка:                                   | (45,686)                    | (31,680)                    |
| <b>Общо</b>                                            | <b>96,886</b>               | <b>75,073</b>               |

В таблицата по-долу е посочена стойността на необезценените кредити по дни просрочие:

| <i>31 декември 2017</i> |                                     |                       |                             |                       |               |
|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------|
| <b>Просрочие</b>        | <i>Оценени на портфейлна основа</i> |                       | <i>Индивидуално значими</i> |                       | <i>Общо</i>   |
|                         | <i>Брутна стойност</i>              | <i>Нетна стойност</i> | <i>Брутна стойност</i>      | <i>Нетна стойност</i> |               |
| редовни                 | 21,164                              | 19,877                | 34,705                      | 34,705                | 55,869        |
|                         | <b>21,164</b>                       | <b>19,877</b>         | <b>34,705</b>               | <b>34,705</b>         | <b>54,582</b> |
| <i>31 декември 2016</i> |                                     |                       |                             |                       |               |
| <b>Просрочие</b>        | <i>Оценени на портфейлна основа</i> |                       | <i>Индивидуално значими</i> |                       | <i>Общо</i>   |
|                         | <i>Брутна стойност</i>              | <i>Нетна стойност</i> | <i>Брутна стойност</i>      | <i>Нетна стойност</i> |               |
| редовни                 | 20,430                              | 19,264                | 13,067                      | 13,067                | 33,497        |
|                         | <b>20,430</b>                       | <b>19,264</b>         | <b>13,067</b>               | <b>13,067</b>         | <b>32,331</b> |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**24. Управление на финансовия риск (продължение)**

**24.1 Кредитен риск (продължение)**

• *Предоговорени кредити и вземания (продължение)*

Дружеството счита, че са възникнали индикации за загуба от обезценка по микро-кредити с просрочие над 4 дни, съответно ги разглежда като обезценени. В следващата таблица брутната стойност на обезценените кредити е представена по дни просрочие:

| 31 декември 2017                                  |                                 |                   |                         |                   |                    |                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Просрочие                                         | Оценени на<br>портфейлна основа |                   | Индивидуално<br>значими |                   | Общо               |                   |
|                                                   | Брутна<br>стойност              | Нетна<br>стойност | Брутна<br>стойност      | Нетна<br>стойност | Брутна<br>стойност | Нетна<br>стойност |
| редовни                                           | -                               | -                 | 31,821                  | 17,560            | 31,821             | 17,560            |
| от 4 до 90 дни                                    | 21,47                           |                   |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 3                               | 16,753            | -                       | -                 | 21,473             | 16,753            |
| от 91 до 360 дни                                  | 29,76                           | 7,97              |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 7                               | 4                 | -                       | -                 | 29,767             | 7,974             |
| Вземания с<br>неопределен падеж<br>(вкл. съдебни) |                                 |                   |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 977                             | 17                | 2,665                   | -                 | 3,642              | 17                |
|                                                   | <b>52,217</b>                   | <b>24,744</b>     | <b>34,486</b>           | <b>17,560</b>     | <b>86,703</b>      | <b>42,304</b>     |

| 31 декември 2016                                  |                                 |                   |                         |                   |                    |                   |
|---------------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Просрочие                                         | Оценени на<br>портфейлна основа |                   | Индивидуално<br>значими |                   | Общо               |                   |
|                                                   | Брутна<br>стойност              | Нетна<br>стойност | Брутна<br>стойност      | Нетна<br>стойност | Брутна<br>стойност | Нетна<br>стойност |
| редовни                                           | -                               | -                 | 39,643                  | 26,412            | 39,643             | 26,412            |
| от 4 до 90 дни                                    | 16,05                           |                   |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 5                               | 12,606            | -                       | -                 | 16,055             | 12,606            |
| от 91 до 360 дни                                  | 13,02                           |                   |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 6                               | 3,704             | -                       | -                 | 13,026             | 3,704             |
| Вземания с<br>неопределен падеж<br>(вкл. съдебни) |                                 |                   |                         |                   |                    |                   |
|                                                   | 965                             | 20                | 3,567                   | -                 | 4,532              | 20                |
|                                                   | <b>30,046</b>                   | <b>16,330</b>     | <b>43,210</b>           | <b>26,412</b>     | <b>73,256</b>      | <b>42,742</b>     |

Политика на Дружеството е да отписва кредитите с просрочие на 360 дни. Основната част от тях се продават дружества при цялостно прехвърляне на риска върху продадените вземания на третата страна.

**24.2 Пазарен риск**

Дружеството е изложено на пазарен риск, който представлява вероятност справедливата стойност или паричните потоци, свързани с финансовите инструменти да варира 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.



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

• **Лихвен риск**

Лихвеният риск, свързан с паричните потоци е свързан с факта, че бъдещите парични потоци от финансовите инструменти се влияят от промени в пазарните лихвени нива. Лихвен риск, свързан със справедливата стойност е свързан с това, че стойността на даден финансов инструмент варира, поради промени 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. Таблицата по-долу представя структурата на лихвоносните финансовите активи и пасиви на Дружеството:

| Към 31 декември 2017                                                      | Променлива<br>лихва | Фиксирана<br>лихва | Безлихвени   | Общо          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Кредити и вземания от клиенти                                             | -                   | 44,621             | -            | 44,621        |
| Предоставени индивидуално значими заеми на<br>юридически и физически лица | -                   | 52,265             | -            | 52,265        |
| Търговски и други вземания                                                | -                   | -                  | 2,481        | 2,481         |
| <b>Общо Активи</b>                                                        | <b>-</b>            | <b>96,886</b>      | <b>2,481</b> | <b>99,367</b> |

| Към 31 декември 2017         | Променлива<br>лихва | Фиксирана<br>лихва | Безлихвени    | Общо          |
|------------------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|
| Задължения към банки         | 4,904               | -                  | -             | 4,904         |
| Търговски и други задължения | -                   | 7,802              | 32,534        | 40,336        |
| <b>Общо Пасиви</b>           | <b>4,904</b>        | <b>7,802</b>       | <b>32,534</b> | <b>45,240</b> |

| Към 31 декември 2016                                                      | Променлива<br>лихва | Фиксирана<br>лихва | Безлихвени   | Общо          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Кредити и вземания от клиенти                                             | -                   | 35,594             | -            | 35,594        |
| Предоставени индивидуално значими заеми на<br>юридически и физически лица | -                   | 39,479             | -            | 39,479        |
| Търговски и други вземания                                                | -                   | -                  | 2,839        | 2,839         |
| <b>Общо Активи</b>                                                        | <b>-</b>            | <b>75,073</b>      | <b>2,839</b> | <b>77,912</b> |

| Към 31 декември 2016         | Променлива<br>лихва | Фиксирана<br>лихва | Безлихвени   | Общо          |
|------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|---------------|
| Задължения към банки         | 4,958               | -                  | -            | 4,958         |
| Търговски и други задължения | -                   | 10,745             | 5,389        | 16,134        |
| <b>Общо Пасиви</b>           | <b>4,958</b>        | <b>10,745</b>      | <b>5,389</b> | <b>21,092</b> |

• **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 бъде променено в бъдеще.

Структура на финансовите активи и пасиви по валути към 31.12.2017:

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

| <b>Активи</b>                           | <i>Лева</i>    | <i>Евро</i>   | <i>Долари</i> | <i>Други</i> | <i>Общо</i>    |
|-----------------------------------------|----------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| Парични средства и парични еквиваленти  | 10,007         | 1,442         | 6             | -            | 11,455         |
| Кредити и вземания от клиенти           | 44,621         | -             | -             | -            | 44,621         |
| Предоставени индивидуално значими заеми | 40,445         | 10,261        | 1,559         | -            | 52,265         |
| Търговски и други вземания              | 2,463          | -             | 18            | -            | 2,481          |
| Инвестиции в дъщерни предприятия        | 3,166          | 196           | 102           | 2,554        | 6,018          |
| <b>Общо (хил. лв)</b>                   | <b>100,702</b> | <b>11,899</b> | <b>1,685</b>  | <b>2,554</b> | <b>116,840</b> |
| <b>Общо (в %)</b>                       | <b>86.20%</b>  | <b>10.18%</b> | <b>1.44%</b>  | <b>2.18%</b> | <b>100%</b>    |

| <b>Пасиви</b>                | <i>Лева</i>   | <i>Евро</i>  | <i>Долари</i> | <i>Други</i> | <i>Общо</i>   |
|------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| Задължения към банки         | 4,904         | -            | -             | -            | 4,904         |
| Търговски и други задължения | 39,472        | 864          | -             | -            | 40,336        |
| <b>Общо (хил. лв)</b>        | <b>44,376</b> | <b>864</b>   | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>45,240</b> |
| <b>Общо (в %)</b>            | <b>98.09%</b> | <b>1.91%</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>100%</b>   |

Структура на финансовите активи и пасиви по валути към 31.12.2016:

| <b>Активи</b>                           | <i>Лева</i>   | <i>Евро</i>   | <i>Долари</i> | <i>Други</i> | <i>Общо</i>   |
|-----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Парични средства и парични еквиваленти  | 7,171         | 34            | 55            | -            | 7,260         |
| Кредити и вземания от клиенти           | 35,594        | -             | -             | -            | 35,594        |
| Предоставени индивидуално значими заеми | 27,037        | 10,867        | 1,575         | -            | 39,479        |
| Търговски и други вземания              | 2,819         | -             | 20            | -            | 2,839         |
| Инвестиции в дъщерни предприятия        | 2,992         | 196           | 102           | 2,554        | 5,844         |
| <b>Общо (хил. лв)</b>                   | <b>75,613</b> | <b>11,097</b> | <b>1,752</b>  | <b>2,554</b> | <b>91,016</b> |
| <b>Общо (в %)</b>                       | <b>83.08%</b> | <b>12.19%</b> | <b>1.92%</b>  | <b>2.81%</b> | <b>100%</b>   |

  

| <b>Пасиви</b>                | <i>Лева</i>   | <i>Евро</i>   | <i>Долари</i> | <i>Други</i> | <i>Общо</i>   |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Задължения към банки         | 4,958         | -             | -             | -            | 4,958         |
| Търговски и други задължения | 13,125        | 3,009         | -             | -            | 16,134        |
| <b>Общо (хил. лв)</b>        | <b>18,083</b> | <b>3,009</b>  | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>21,092</b> |
| <b>Общо (в %)</b>            | <b>85.73%</b> | <b>14.27%</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>     | <b>100%</b>   |

### 24.3 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, които играят важна роля в процеса по кредитиране на Дружеството и посрещането на задълженията му. При определени обстоятелства, липсата на ликвидност може да доведе до продажби на активи или потенциална невъзможност за изпълнение на кредитни ангажменти на предварително одобрените клиенти. 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.

Управлението на ликвидността на Дружеството се извършва от отделен екип в отдел Счетоводство и контрол, и включва мониторинг на бъдещите парични потоци. Това включва

# ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

### 31 ДЕКЕМВРИ 2017

поддържане на портфейл от високоликвидни активи; наблюдение на съотношенията за ликвидност от отчета за финансовото състояние; управление на концентрацията и падежната структура на задълженията и др. Паричните потоци се измерват и прогнозират за следващия ден, седмица и месец, съответно, тъй като те са ключови периоди за управление на ликвидността. 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.

Таблицата по-долу показва анализ на активите и пасивите, анализирани съгласно периода, в който се очаква да бъдат възстановени или уредени.

|                                                   | Към<br>31 декември 2017 |               | Към<br>31 декември 2016 |               |
|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                                                   | До                      | Над           | До                      | Над           |
|                                                   | 12 месеца               | 12 месеца     | 12 месеца               | 12 месеца     |
| <b>Активи</b>                                     |                         |               |                         |               |
| Парични средства и парични еквиваленти            | 11,455                  | -             | 7,260                   | -             |
| Кредити и вземания от клиенти                     | 44,621                  | -             | 35,594                  | -             |
| Предоставени индивидуално значими заеми           | 1,559                   | 50,706        | 3,864                   | 35,615        |
| Търговски и други вземания                        | 2,338                   | 143           | 2,048                   | 791           |
| Инвестиции в дъщерни предприятия                  | 2,295                   | 3,723         | -                       | 5,844         |
| <b>Общо активи</b>                                | <b>62,268</b>           | <b>54,572</b> | <b>48,766</b>           | <b>42,250</b> |
| <b>Пасиви</b>                                     |                         |               |                         |               |
| Задължения към банки                              | 4,904                   | -             | 4,958                   | -             |
| Задължения към персонал и осигурителни институции | 5,740                   | -             | 4,475                   | -             |
| Задължения за корпоративен данък                  | -                       | -             | 389                     | -             |
| Търговски и други задължения                      | 3,739                   | 36,597        | 2,550                   | 13,584        |
| <b>Общо задължения</b>                            | <b>14,383</b>           | <b>36,597</b> | <b>12,372</b>           | <b>13,584</b> |

#### 24.4 Оперативен риск

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

#### 25. Управление на капитала

Основни цели на Дружеството във връзка с управлението на капитала са запазване на способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие, така че да може да продължи да осигурява възвръщаемост за акционерите и ползи за други заинтересовани страни, и поддържането на силна капиталова база за подпомагане на развитието на дейността.

Капиталовата адекватност се наблюдава от ръководството на Дружеството. Тъй като Дружеството е в процес на растеж, Ръководството счита, че не е постигната оптимална капиталова структура.

## **26. Оповестяване на 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.

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

| Наименование на дружеството                         | Вид свързаност                                         |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД - Румъния             | Дъщерно Дружество                                      |
| Изи Кредит ЛЛК - Украйна                            | Дъщерно Дружество                                      |
| Ай Кредит СП.З.О.О. - Полша                         | Дъщерно Дружество                                      |
| Ай Кредит С.Р.О. - Чехия                            | Дъщерно Дружество                                      |
| Финансово Дружество М Кеш Македония<br>ДООЕЛ Скопие | Дъщерно Дружество                                      |
| Ем Кеш ООД – в ликвидация                           | Дъщерно Дружество                                      |
| Изи Асет Мениджмънт Азия ЛТД - Мианмар              | Дъщерно Дружество                                      |
| Мениджмънт Груп ЕАД – в ликвидация                  | Дъщерно Дружество                                      |
| Изи Пеймънт Сървисиз ООД                            | Дъщерно Дружество                                      |
| Аkses Капитал ЕАД – в ликвидация                    | Дъщерно Дружество                                      |
| Дабрава Инвестмънтс ЕАД – в ликвидация              | Дъщерно Дружество                                      |
| Файненшъл България ЕООД                             | Дъщерно Дружество                                      |
| Мениджмънт Файненшъл Груп АД                        | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Финтрейд Файнанс АД                                 | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Иуво Груп ОЮ                                        | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Вива Кредит ООД                                     | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Сийуайнс АД                                         | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Аkses Файнанс ООД                                   | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Експрес Пей ООД                                     | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Спеш Кеш Заложни къщи ЕООД - заличено               | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |
| Агенция за контрол на просрочени задължения<br>ООД  | Дружество под общ контрол чрез<br>мажоритарен акционер |

Вземанията и задълженията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 декември 2017 и 2016 са както следва:

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                                                                           |              |                |
|---------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| <b>Сделки и салда</b>                                                     | <b>2017</b>  | <b>2016</b>    |
| <i>Приходи</i>                                                            |              |                |
| <b><u>Приходи от лихви</u></b>                                            |              |                |
| СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД                                             | 560          | 666            |
| Изи Кредит ЛЛК                                                            | 131          | 473            |
| Ай Кредит СП.З.О.О.                                                       | 520          | 293            |
| Ай Кредит С.Р.О.                                                          | 359          | 258            |
| Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие                          | 112          | 110            |
| Мениджмънт Груп ЕАД – в ликвидация                                        | 29           | 34             |
| Мениджмънт Файненшъл Груп АД                                              | -            | 17             |
| Финтрейд Файнанс АД                                                       | 91           | 73             |
| Вива Кредит ООД                                                           | 191          | 145            |
| Аксес Файнанс ООД                                                         | 823          | 487            |
| Спеш Кеш Заложни къщи ООД - заличено                                      | 1            | 38             |
| Експрес Пей ООД                                                           | 23           | -              |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД                           | 36           | -              |
| Файненшъл България ЕООД                                                   | 909          | -              |
| Иуво Груп ОЮ                                                              | 19           | -              |
| <b>Общо приходи от лихви</b>                                              | <b>3,781</b> | <b>2,594</b>   |
| <b><u>Приходи от цедирани вземания</u></b>                                | <b>2017</b>  | <b>2016</b>    |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД                           | 927          | 23             |
| <b>Общо приходи от цедирани вземания</b>                                  | <b>927</b>   | <b>23</b>      |
| <b><u>Приходи от лицензионна такса</u></b>                                | <b>2017</b>  | <b>2016</b>    |
| Изи Кредит ЛЛК                                                            | 8            | 12             |
| <b>Общо приходи от лицензионна такса</b>                                  | <b>8</b>     | <b>12</b>      |
| <b><u>Приходи от предоставени услуги</u></b>                              | <b>2017</b>  | <b>2016</b>    |
| Вива Кредит ООД                                                           | 47           | -              |
| <b>Общо приходи от предоставени услуги</b>                                | <b>47</b>    | <b>-</b>       |
| <i>Разходи</i>                                                            | <b>2017</b>  | <b>2016</b>    |
| <b><u>(Разходи) за обезценка на кредити</u></b>                           |              |                |
| СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД – реинтегрирани провизии                    | 560          | 246            |
| Изи Кредит ЛЛК – реинтегрирани провизии                                   | 936          | 1,375          |
| Ай Кредит СП.З.О.О.                                                       | (1,101)      | (1,828)        |
| Ай Кредит С.Р.О.                                                          | (707)        | (2,126)        |
| Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие – реинтегрирани провизии | 336          | (561)          |
| Мениджмънт Груп ЕАД                                                       | (31)         | (383)          |
| Експрес Пей ООД                                                           | (114)        | (84)           |
| Спеш Кеш Заложни къщи ООД - заличено                                      | -            | (8)            |
|                                                                           | <b>(121)</b> | <b>(3,369)</b> |



**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

**Разходи за лихви**

|                                                 |                |              |
|-------------------------------------------------|----------------|--------------|
| Ем Кеш ООД                                      | (7)            | (18)         |
| Файненшъл България ЕООД                         | (49)           | -            |
| Мениджмънт Файненшъл Груп АД                    | (1,032)        | (91)         |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД | (16)           | (12)         |
| <b>Общо разходи за лихви</b>                    | <b>(1,104)</b> | <b>(121)</b> |

**Други оперативни разходи**

|                                      |             |             |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| Иуво Груп ОЮ                         | (28)        | (6)         |
| Спеш Кеш Заложни къщи ООД - заличено | (4)         | -           |
| Вива Кредит ООД                      | (1)         | -           |
| Изи Пеймънт Сървисиз ООД             | (40)        | -           |
| Сийуайнс АД                          | (13)        | (40)        |
| <b>Общо други оперативни разходи</b> | <b>(86)</b> | <b>(46)</b> |

*Вземания*

**Предоставени кредити**

|                                                  | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД                    | 6,791         | 9,145         |
| Изи Кредит ЛЛК                                   | 3,781         | 4,734         |
| Ай Кредит СП.З.О.О.                              | 6,525         | 4,743         |
| Ай Кредит С.Р.О.                                 | 4,256         | 3,776         |
| Финансово Дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие | 1,287         | 1,390         |
| Иуво Груп ОЮ                                     | 507           | -             |
| Експрес Пей ООД                                  | 362           | 237           |
| Мениджмънт Груп ЕАД                              | 401           | 511           |
| Финтрейд Файнанс АД                              | 1,195         | 1,106         |
| Файненшъл България ЕООД                          | 7,093         | -             |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД  | 2,151         | -             |
| Вива Кредит ООД                                  | 2,282         | 2,411         |
| Аксес Файнанс ООД                                | 13,948        | 7,925         |
| Спеш Кеш Заложни къщи ООД - заличено             | -             | 59            |
| <b>Общо предоставени кредити</b>                 | <b>50,579</b> | <b>36,037</b> |

**Търговски и други вземания**

|                                                 | <b>2017</b>  | <b>2016</b>  |
|-------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Аксес Файнанс ООД                               | 934          | 1,538        |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД | 91           | 10           |
| Вива Кредит ООД                                 | 21           | -            |
| Експрес Пей ООД                                 | 5            | 5            |
| Иуво Груп ОЮ                                    | -            | 624          |
| Мениджмънт Файненшъл Груп АД                    | -            | 24           |
| <b>Общо търговски и други вземания</b>          | <b>1,051</b> | <b>2,201</b> |

**Вземания свързани с лицензионна такса**

|                                                   |           |           |
|---------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Изи Кредит ЛЛК                                    | 18        | 20        |
| <b>Общо вземания свързани с лицензионна такса</b> | <b>18</b> | <b>20</b> |

**ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2017**

|                                                 |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Задължения</i>                               | <b>2017</b>   | <b>2016</b>   |
| <b><u>Получено финансиране</u></b>              |               |               |
| Ем Кеш ООД                                      | -             | 228           |
| Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД                       | 464           | 494           |
| Мениджмънт Файненшъл Груп АД                    | 7,802         | 9,750         |
| Агенция за контрол на просрочени задължения ООД | -             | 767           |
| <b>Общо получено финансиране</b>                | <b>8,266</b>  | <b>11,239</b> |
| <br><b><u>Търговски и други задължения</u></b>  |               |               |
| Иуво Груп ОЮ                                    | 5             | 6             |
| Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД                       | 5             | -             |
| Файненшъл България ЕООД                         | 28,336        | -             |
| Експрес Пей ООД                                 | 22            | 5             |
| <b>Общо търговски и други задължения</b>        | <b>28,368</b> | <b>11</b>     |

Възнагражденията на ключовите ръководни служители за 2017 г. възлизат на 777 хил. лв. (2016г. – 661 хил. лв.).

Сумата на неиздължените заеми, дадени на ръководния персонал към 31 декември 2017 г., е в размер на 671 хил. лв. (към 31 декември 2016 г. – 521 хил. лв.).

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

## **27. Съдебни искове**

Дружеството разполага с формални процедури за контрол, както и политики за управление на юридическите рискове. В случай че е възникнало настоящо задължение в резултат на минали събития, за чието уреждане има вероятност да бъде необходим изходящ паричен поток и стойността на евентуалните загуби може да бъде надеждно оценена, Дружеството прави начисления за провизии, с цел отчитане неблагоприятните въздействия, които исковете биха могли да имат върху неговото финансово състояние. В края на отчетния период Дружеството има редица неразрешени правни искове, ефектите от които не се очаква да бъдат съществени (заедно или поотделно). Съответно не са направени провизии за тези искове в настоящия индивидуален финансов отчет.

## **28. Оперативен лизинг – Дружеството като лизингополучател**

Дружеството е сключило редица договори за оперативен лизинг на помещения и оборудване. Тези договори имат среден срок между една и три години с опция за подновяване в договорите. Няма поставени ограничения спрямо лизингополучателя при сключването на тези договори за лизинг.

Бъдещите минимални плащания за оперативен лизинг на помещения и оборудване към 31 декември 2017 и 31 декември 2016 са както следва:

|                       |               |              |
|-----------------------|---------------|--------------|
|                       | <b>2017</b>   | <b>2016</b>  |
| До една година        | 2,941         | 2,064        |
| От една до пет години | 8,840         | 7,275        |
|                       | <b>11,781</b> | <b>9,339</b> |

**29. Събития след края на отчетния период**

Дружеството не е установило значими или коригиращи събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на годишния индивидуален финансов отчет, които са свързани с дейността му през 2017 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2017 г.