

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
Консолидиран Годишен Финансов Отчет

31 декември 2020

Съдържание на финансовия отчет

	Стр.
Консолидиран годишен доклад за дейността	1-5
Консолидирана нефинансова декларация	6-7
Одиторски доклад	
Консолидиран отчет за финансовото състояние	8
Консолидиран отчет за всеобхватния доход	9
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	10
Консолидиран отчет за паричните потоци	11
Приложения към консолидирания финансов отчет	12-52

Ръководството представя своя годишен консолидиран отчет към 31 декември 2020 г., изготвен в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО). Този отчет е заверен от Мур България Одит ООД.

КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

директор;

- Ангел Василев Маджиров – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен

директор.

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

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

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

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

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

Станимир Светославов Василев не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник. Притежава повече от 25 на сто от капитала на следните дружества: „Мениджмънт Файненшъл Груп“ АД (Председател на Съвета на директорите), „Хирон Мениджмънт“ АД (член на Съвета на директорите). В дружествата: „Сийуайнс“ АД, „Easy Asset Management“ INF.S.A., „Изи Асет Мениджмънт Азия“ Лимитед, „MFG“ AB, „Agency for control of outstanding debts“ S.R.L., „Лусънт Инвестмънтс“ АД, „Проспект Капитал“ АД, „Финтрейд Файнанс“ АД, „Ейприл

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 ДЕКЕМВРИ 2020

Файнанс“ ЕАД, „Сийуайнс Спирит“ АД и “Easy Individual Solutions (Mexico)”, „Сетъл България“ АД, участва в управлението като член на Съвета на директорите. Станимир Василев е управител в „МФГ Инвестмънтс“ ЕООД, „Ликуил Дриймс“ ЕООД и „Ейприл Сървисиз“ ЕООД.

Членовете на Съвета на директорите не получават възнаграждение в качеството си на членове на Съвета. През 2020 г. са придобили акции на Дружеството-майка в размер на 0.7% от капитала му или 59,521 броя.

Акционерният капитал на Дружеството-майка 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 2020 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-майка 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 190 офиса в страната. Към 31 декември 2020 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1,450 човека.

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

Дружеството-майка 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, с общ брой акции - 459 800 бр. и капитал в размер на 861 хил. лв. (еквивалентни на 440 хил. евро). Валутата, в която е регистриран капитала на Дъщерното Дружество е румънски лев. През 2018 година е взето решение за увеличаване на капитала и към 31 декември 2018 г. акционерният капитал на Дружеството възлиза на 4,303 хил. лв., еквивалентни на 2,200 хил. евро (10,261 хил. лев). В отчетната 2019 година капитала на румънското дружество достига 5,770 хил. лв., еквивалентни на 2,950 хил. евро (13,722 хил. лев).

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

Дружеството-майка притежава 80.64% от Изи Пеймънт Сървисиз ЕООД ("Дъщерно Дружество"), учредено през 2016-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република България. Стойността на капитала при регистрацията 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. През 2018 година е взето решение за увеличаване на регистрирания капитал на 3,000 хил. лв, през 2019 година капитала е увеличен на 5,000 хил. лв., а през 2020 година достига 7,000 хил. лв.

Дружеството-майка 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 2019 година се предприеха стъпки за ликвидация на дружеството, като през 2020 година не е осъществявало дейност.

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-майка притежава 100% от Файненшъл България ЕООД ("Дъщерно Дружество"), като стойността на регистрирания капитал, към момента на придобиване е 51 млн. лв. Регистрирано е в съответствие със законодателството и регулаторните изисквания на Република България. През 2019 година се предприеха действия за реструктуриране на капитала на Дъщерното Дружество и той беше намален до 1,500 хил. лв.

През 2019 година Дружеството-майка закупи от „Аксес Файнанс“ ООД 100% от дяловете на Финансово дружество М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие ("Дъщерно Дружество"), учредено през 2014-та година. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Република Северна Македония и регулаторните изисквания относно небанковите финансови институции. Стойността на регистрирания капитал на Дъщерното Дружество е 196 хил. лв. (еквивалентни на 100 хил.евро).

Дружеството-майка притежава 98% от А.Д.П.К Изи Индивидуъл Солоушънс Ф.Д.М.Д. („Дъщерно Дружество“), учредено на 29.07.2019 г. Дъщерното Дружество е регистрирано в съответствие със законодателството на Мексико. Стойността на регистрирания капитал е 402 хил. мексикански песос (еквивалентни на 37 хил. лв) към дата на учредяване.

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

ОБЩ ПРЕГЛЕД

„Изи Асет Мениджмънт“ АД (Изи Кредит) е сред най-големите компании в България за небанкови потребителски кредити, отпускани в дома на клиентите и една от най-бързо развиващата се в своя сегмент в Източна Европа. И през 2020 година Изи Кредит продължава да прави услугите си все по-достъпни и удобни за потребителя. Предоставя пари назаем в цялата страна с помощта на над 3 000 кредитни консултанта и над 190 офиса, обслужващи повече от 1 200 населени места. Освен в клоновете на „Български пощи“, заемите се предлагат и от все повече партньори на Дружеството. Клиентите имат възможност да кандидатстват за кредит изцяло през интернет страницата или приложението на Изи Кредит. През 2019 година започна партньорството с Western Union, което позволи получаването и изпращането на пари бързо и лесно до/от всяка точка на Европа. През месец август 2019 година, чрез едно от дъщерните си дружества – „Файненшъл България“ ЕООД,

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 ДЕКЕМВРИ 2020

Изи Кредит предложи на потребителите си нов вид услуга, а именно осигуряване на гарант при отпускане на кредитите. Срещу определена такса и условия, гарантиращото дружество се ангажира да погаси задълженията към кредитиращото дружество.

От старта си преди повече от 15 години, Групата на Изи Кредит е отпуснала над 2,5 млн. кредити в Европа. За изминалата 2020 г. Дружеството-майка е отпуснало близо 172 млн.лв. кредити на потребители (177 млн.лв. през 2019 г.) с 2.75% по-малко в сравнение с 2019 година. Събраните суми за периода надхвърлят 236 млн.лв. (239 млн.лв. през 2019 г.) или спад от 0.91%. Брутният кредитен портфейл на дружеството към декември 2020 година е 68 млн. лв. или нараства с 0.39% спрямо предходната година.

Компанията-майка 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-майка са банкови и финансови институции, имащи достъп до евтин финансов ресурс, осигуряващ им предимство при ценообразуването на конкурентни продукти.

През 2020 г. Групата осъществява своята дейност в условията на световна пандемия от коронавирус (COVID-19). През годината пандемията не е оказала съществени негативни ефекти върху Групата. Групата не очаква пандемията да окаже съществени негативни последици през 2021

„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-майка 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 190 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.

Подробен преглед на финансовите резултати, както и на финансовите инструменти и свързаните с тях рискове са посочени в бележките към финансовия отчет на Дружеството, стр. 8 – 52. Основните рискове пред които е изправено Дружеството-майка, включително кредитен, валутен, лихвен риск и управление на капитала са пояснени в бележките към финансовия отчет.

През 2020 г. в Дружеството-майка не са извършвани научни изследвания и разработки.

Дружеството-майка няма клонове.

В международен план компанията-майка и дъщерните ѝ дружества („Групата“) имат над 270 офиса и над 6 000 служители и сътрудници в България, Украйна, Румъния, Полша и Северна Македония. Групата продължава да разраства международния си бизнес в Източна Европа.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2020

През 2009 г. Групата навлиза на украинския пазар под името iCredit. През 2011 г. Групата отваря два офиса в Румъния. И там регистрацията е на името на iCredit. Дружеството в Румъния се разраства с изключително динамични темпове и привлича все повече клиенти. В началото на 2014 г. беше открито и дъщерно дружество посещо името iCredit и в Полша, като стартира бизнеса си от третия по големина град в страната – Лодз (725 хил. жители). До края на същата година бяха отворени още четири офиса в други населени места. Полското дружество постепенно също се разраства.

Показателите на дружествата от Групата за 2020 година са повлияни от разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). За изминалата година в Румъния са отпуснати кредити за над 40 млн. лв. (60 млн. лв. през 2019 г.). Събраните суми за същия период надхвърлят 73 млн. лв. (85 млн. лв. през 2019 г.). Брутният кредитен портфейл на дружеството към 31 декември 2020 година е 37 млн. лв.

Полското дружество е отпуснало през 2020 г. кредити за над 15 млн. лв. (8.5 млн. лв. през 2019 г.). Събраните суми са близо 14 млн. лв. (13.9 млн. лв. за 2019 г.), без съществена промяна спрямо предходен период. Брутният кредитен портфейл на дружеството към 31 декември 2020 година е 11 млн. лв.

В Украйна отпуснатите кредити през 2020 г. надвишават 13 млн. лв. (14 млн. лв. през 2019 г.). Събраните суми са близо 21.5 млн. лв. (21 млн. лв. за 2019 г.). Брутният кредитен портфейл на дружеството към 31 декември 2020 година е 8 млн. лв.

В Северна Македония отпуснатите кредити през 2020 г. надвишават 3.5 млн. лв. (6.2 млн. лв. през 2019 г.). Събраните суми са над 4 млн. лв. (7.5 млн. лв. за 2018 г.). Брутният кредитен портфейл на дружеството към 31 декември 2020 година е 4 млн. лв.

Предвиждано развитие на Групата 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 2020 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени във финансовия отчет към 31.12.2020 г.

Галин Тодоров
Изпълнителен директор



Ангел Маджиров
Изпълнителен директор



Дата: 15.09.2021 г.

КОНСОЛИДИРАНА НЕФИНАНСОВА ДЕКЛАРАЦИЯ
НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД ЗА 2020 Г.

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

1. Бизнес модел

Изи Асет Мениджмънт АД (Дружеството-майка), "Компанията-майка" 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-майка се управлява от Съвет на Директорите в състав от 5 души и се представлява заедно и поотделно от двама изпълнителни директори.

2. Фирмени политики

Екологична политика

Изи Асет Мениджмънт АД и дъщерните му дружества не произвеждат продукт и не извършват дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

Социална политика

За Ръководството на Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества е от голямо значение наетия персонал да бъде удовлетворен от своя труд и да се чувства съпричастен с проблемите и постиженията на Дружествата от Групата. Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества считат, че социалните придобивки за персонала са важна предпоставка за икономическото развитие 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 Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества оценяват важноста на осигуряването на допълнителни придобивки в сферата на здравното осигуряване като ключов инструмент за мотивация и задържане.

- **Професионално развитие**

Ръководството на Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества дават възможност на всеки един работещ служител да повишава квалификацията си посредством участие в семинари и курсове на обучение.

Равенство на половете на ръководни позиции

Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества ефективно практикуват 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

Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества не толерират каквато и да е форма на подкуп и корупция. В частност, Дружествата приемат да се въздържат от всякакви действия и поведение, които биха могли да бъдат възприети като активен или пасивен подкуп.

Основни екологични рискове

Дейността на Компанията-майка и дъщерните ѝ дружества не води до създаване на екологични рискове.

София, България
15.09.2021 г.

Изпълнителен директор:


/ Галин Тодоров /

Изпълнителен директор:


/ Ангел Маджиров /

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД

Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет

Мнение

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет „ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД и неговите дъщерни дружества (**Групата**), състоящ се от консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2020 г. и консолидирания отчет за всеобхватния доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал и консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към консолидирания финансов отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, отразени от стр. 8 до стр.52.

По наше мнение, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Групата към 31 декември 2020 г., както и за получения финансов резултат и паричните потоци за периода, завършващ тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в 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 Групата 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 независим 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, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет на Групата за текущия период.

Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Обезценки на предоставени кредити на клиенти на Групата Ние фокусирахме работата си в тази област, тъй като ръководството прави субективни преценки по отношение, както на времеви диапазон на признаване на обезценките, така и по отношение на оценката на сумите които следва да бъдат признати. Идентифицирането на обезценките и определянето на възстановимите стойности на предоставените кредити са част от преценките на Ръководството на Групата, които включват и оценка за наличието на обективни доказателства за обезценки, вероятността за неизпълнение, финансовото състояние на кредитополучателите и очакваните бъдещи парични потоци. Използването на различни допускания би могло да доведе до различни стойности на разходите за обезценка на предоставените кредити на клиенти. Тъй като тази позиция представлява значителна част от сумата на актива на Групата и предвид свързаната с нея несигурност по отношение на преценките, ние считаме това за ключов одиторски въпрос.	Нашият одиторски подход включва оценка на управление на процесите по формиране на обезценките на предоставени кредити в Групата. Ние оценихме методологията за съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“. По отношение на обезценките, изчислени на колективна база, направихме тестове на използваните модели и правилността на ключовите входни данни като вероятности за неизпълнение и загуби от неизпълнение, и където разполагахме с информация, съпоставихме данните и допусканията с историческите резултати. За индивидуално обезценените заеми ние извършихме, на извадкова база, детайлен преглед на кредитни досиета. Ние оценихме критично допусканията във връзка с идентифицирането на обезценките и оценяването на очакваните парични потоци. Нашите тестове не идентифицираха съществени пропуски. Ние не констатирахме съществени неточности в резултат на нашата работа.

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

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

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

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

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

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

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за да даде възможност за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени несъответствия, независимо дали се дължат се на измама или грешка.

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на Групата 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 Групата или да преустанови дейността ѝ, 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 Групата.

Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидираният финансов отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали се дължат се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено несъответствие, 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, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран 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 несъответствия в консолидирания финансов отчет, независимо дали се дължат се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено несъответствие, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено несъответствие, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, предпазени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол на Групата.
- 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 Групата.
- 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 Групата 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 Групата да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и дали консолидираният финансов 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 последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на общественния интерес от тази комуникация.

Получаваме достатъчно и уместни одиторски доказателства относно финансовата информация на предприятията или стопанските дейности в рамките на Групата, за да изразим мнение относно консолидирания финансов отчет. Ние носим отговорност за инструктирането, надзора и изпълнението на одита на Групата. Ние носим изключителната отговорност за нашето одиторско мнение.

Доклад върху други правни 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 консолидирания доклад за дейността и консолидираната нефинансова декларация, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията 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 становище относно това дали другата информация включва оповестяванията, 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:

- Информацията, включена в консолидирания доклад за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, изложен от стр. 1 до стр. 5, съответства на консолидирания финансов отчет.
- Консолидираният доклад за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.
- Консолидираната нефинансова декларация за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, изложена от стр. 6 до стр. 7, 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 България Одит“ ООД е назначено за задължителен одитор на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на „Изи Асет Мениджмънт“ АД („Групата“) с Писмо за поемане на одиторски ангажимент от 14 октомври 2020 г., за период от една година.

- Одитът на консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2020 г. на Групата представлява четвърти 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 върху консолидирания отчет, 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 Групата.

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

Регистриран одитор

Иван Симов

30 септември 2021 г.

София, България



МУР СТИВЪНС БЪЛГАРИЯ - ОДИТ ООД

Стефан Ненов

Управляващ съдружник, регистриран одитор

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Всички суми са представени в хил. лв.

АКТИВИ	прил.	31 декември	
		2020	2019
Парични средства и парични еквиваленти	11	7,961	7,292
Кредити и вземания от клиенти	12	83,185	102,888
Предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица	13	68,031	59,405
Търговски и други вземания	14	21,974	10,438
Имоти, съоръжения и оборудване	15	2,438	1,336
Нематериални активи	15	1,007	1,035
Активи с право на ползване	15	6,305	7,600
Инвестиционни имоти		37	50
Активи по отсрочени данъци	8	3,583	5,358
Общо активи		194,521	195,402
КАПИТАЛ			
Капитал и резерви на собствениците			
Регистриран капитал	19	8,503	8,503
Изкупени собствени акции	20	-	(75)
Резерви		25,399	16,791
Неразпределена печалба		109,437	114,327
Резерв от превадугиране на чужд. дейност		30	31
Общо собствен капитал на Групата		143,369	139,577
Собствен капитал на неконтролиращото участие		276	151
Общо собствен капитал		143,645	139,728
ПАСИВИ			
Задължения към финансови институции и лизинг	16	11,613	12,268
Задължения към персонал и осигурителни институции	17	9,215	9,951
Търговски и други задължения	18	29,481	32,764
Данъчни задължения	18	567	691
Общо пасиви		50,876	55,674
Общо собствен капитал и пасиви		194,521	195,402

Финансовите отчети от страница 8 до страница 52 са одобрени на 15.09.2021 година.

Изп. директор

Изп. директор

Гл. счетоводител

Галин Тодоров

Ангел Баджиров

Стефан Джугларски

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов

Регистриран одитор

Дата:

30.09.2021



Приложения на страница от 12 до 52 са неразделна част от настоящия финансов отчет 8

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Всички суми са представени в хил. лв.

		31 декември	
	прил.	2020	2019
Приходи от лихви и неустойки при неизпълнение на договорните задължения	3	104,410	167,175
Разходи за лихви	4	(3,013)	(2,998)
Нетен лихвен доход		101,397	164,177
Други финансови приходи/(разходи), нетно	5	(1,324)	(6,882)
Разходи за обезценка на финансови активи	12,13	(62,342)	(20,001)
Нетен лихвен доход след обезценки		37,731	137,294
Разходи за персонал	6	(77,563)	(78,961)
Амортизация	15,16	(5,321)	(4,979)
Други оперативни разходи, нетно	7	51,646	(13,606)
Печалба преди данъци		6,493	39,748
Разходи за данъци	8	(2,615)	372
Нетна печалба за периода		3,878	40,120
Друг всеобхватен доход		(144)	-
Общ всеобхватен доход		3,734	39,722
- в т.ч. на Групата		4,001	40,120
- в т.ч. на неконтролиращо участие		(267)	(398)

Финансовите отчети от страница 8 до страница 52 са одобрени на 15.09.2021 година.

Изм. директор

Изм. директор

Гл. счетоводител

Галин Тодоров

Ангел Маджиров

Стефан Джугларски

Заверил съгласно одиторски доклад

Иван Симов

Регистриран одитор

Дата:

30.09.2021



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

31 ДЕКЕМВРИ 2020

Всички суми са представени в хил. лв.

	Основен капитал	Резерви	Изкупени собствени акции	Резерв от преваут.	Неразпр. печалба	Общо собствен капитал на Групата	Собствен капитал на неконтр. участие	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2019 г.	8,503	16,452	(74)	-	66,460	91,341	92	91,433
Печалба за годината	-	-	-	-	40,120	40,120	(398)	39,722
Презначяване на чуждестр. дейност	-	-	-	-	-	-	-	-
Обратно изк. собств. акции	-	-	(1)	-	(18)	(19)	-	(19)
Изплатени дивиденди	-	-	-	-	(3,450)	(3,450)	-	(3,450)
Други промени в собствения капитал	-	339	-	31	11,215	11,585	457	12,042
Салдо към 31 декември 2019 г.	8,503	16,791	(75)	31	114,327	139,577	151	139,728
Салдо към 1 януари 2020 г.	8,503	16,791	(75)	31	114,327	139,577	151	139,728
Печалба за годината	-	-	-	-	4,001	4,001	(267)	3,734
Презначяване на чуждестр. дейност	-	-	-	-	-	-	-	-
Други промени в собствения капитал	-	8,608	75	(1)	(8,891)	(209)	392	183
Салдо към 31 декември 2020	8,503	25,399	-	30	109,437	143,369	276	143,645

Финансовите отчети от страница 8 до страница 52 са одобрени на 15.09.2021 г.

Илп. директор

Гл. счетоводител

Гл. счетоводител

Заверил съгласно одиторския доклад

Галин Тодоров

Ангел Малджиров

Стефан Джаугларски

Иван Симов
Регистриран одитор
Дата:



30.09.2021

Приложения на страница от 12 до 52 са неразделна част от настоящия финансов отчет

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2020

Всички суми са представени в хил. лв.

	31 декември	
	2020	2019
Парични потоци от оперативна дейност		
Предоставени кредити на клиенти	(252,718)	(271,913)
Погасени кредити от клиенти, вкл. погашения по лихви	298,174	366,930
Предоставени индивидуално значими кредити	(20,782)	(29,692)
Погашения по предоставени индивидуално значими кредити, вкл. погашения по лихви	22,578	15,280
Плащания/постъпления от контрагенти	40,367	(3,664)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(75,988)	(76,046)
Плащания за данъци	(2,382)	(5,605)
Други	(729)	(1,795)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8,520	(6,505)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на дълготрайни активи	(1,158)	(1,312)
Други парични потоци от инвестиционна дейност	(420)	(1,753)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1,578)	(3,065)
Паричен поток от финансова дейност		
Парични потоци от емитиране и обратно изкупуване на ценни книжа	75	656
Получени заеми от банки	5,711	42,316
Изплащане на получени банкови заеми, вкл. погашения по лихви	(5,751)	(37,751)
Изплатени дивиденди	-	(3,026)
Получени търговски заеми, нетно, вкл. погашения по лихви	(3,533)	3,965
Други	(2,968)	2,454
Нетен паричен поток от финансова дейност	(6,466)	8,614
Нетно (намаление)/увеличение на паричните	476	(956)
Ефект от промяна в обменните курсове	193	(6)
Парични средства в началото на годината	7,292	8,254
Парични средства в края на годината	7,961	7,292

Финансовите отчети от страница 8 до страница 52 са одобрени на 15.09.2021 година.

Изп. Директор

Изп. Директор

Гл. счетоводител

Галин Годоров

Ангел Маджиров

Стефан Джугларски

Заверил съгласно одиторски отчет

Иван Симов – Регистриран одитор

30.09.2021

Приложения на страница от 1 до 52 са неразделна част от настоящия финансов отчет



ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Приложения към финансовия отчет

1. Обща информация

Групата ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ („Групата“) включва Дружество-майка – Изи Асет Мениджмънт АД („Дружеството майка“) и девет дъщерни дружества: Изи Кредит ЛЛК (Украйна), СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН АД (Румъния), Ай Кредит СП.З.О.О. (Полша), М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие (Северна Македония), Изи Пеймънт Сървисиз ООД (България), Изи Асет Мениджмънт Азия Лимитед (Мيانмар), Файненшъл България ЕООД, АД.П.К Изи Индивидуъл Солоушънс Ф.Д.М.Д. (Мексико), Изи Асет Сървисиз ЕООД, („Дъщерни Дружества“).

Дружество-майка

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

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

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

Акционерният капитал на Дружеството-майка 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 всяка, като общата сума на акционерния капитал възлиза на 8,503 хиляди лева към 31 декември 2020 г. Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка, 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-майка 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-майка отпуска малки необезпечени, краткосрочни заеми на клиенти с ниски и средни доходи. Дейността се осъществява чрез широка дистрибуторска мрежа, която се състои от повече от 190 офиса на територията на цялата страна. Към 31 декември 2020 г. общият брой на служителите на трудов договор възлиза на 1,450 човека.

Дъщерни дружества

Дружеството-майка 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%
- М Кеш Македония ДООЕЛ Скопие (Северна Македония) – 100%
- Изи Пеймънт Сървисиз ООД (България) – 80.64%

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

- Изи Асет Мениджмънт Азия Лимитед (Мианмар) – 98%
- Файненшъл България ЕООД (България) – 100%
- А.Д.П.К Изи Индивидуъл Солюшънс Ф.Д.М.Д. (Мексико) – 98%
- Изи Асет Сървисиз ЕООД (България) – 100%

Дъщерните дружества са изцяло консолидирани в настоящия финансов отчет. Ръководството на Дружеството-майка, счита че Изи Асет Мениджмънт АД е в позиция да продължи своята финансова и техническа подкрепа за своите дъщерни дружества в чужбина, които са в етап на развиване и стабилизиране на дейността си.

2. Счетоводна политика

Основните счетоводни политики, приложени при изготвянето на настоящия консолидиран 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

Консолидираният финансов отчет включва консолидиран отчет за всеобхватния доход, консолидиран отчет за финансовото състояние, консолидиран отчет за измененията в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци и пояснителни бележки към тях. Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, с изключение на позициите в консолидирания отчет за финансовото състояние изискващи представяне по справедлива стойност в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Групата класифицира своите разходи в съответствие с естеството им.

Консолидираният финансов отчет е представен в хиляди лева, което е функционалната валута на Дружеството-майка.

Финансовите активи и финансовите пасиви са представени нетно в консолидирания отчет за финансовото състояние само в случаите, в които има законово или договорно задължение за компенсирането им, и съществува намерение за уреждане на нетна база, или реализиране на активите и уреждане на пасивите едновременно. Приходите и разходите не са компенсирани в консолидирания отчет за всеобхватния доход, освен ако това не се изисква или не е разрешено в счетоводен стандарт или тълкуване, или както изрично е посочено в счетоводната политика.

Консолидираният отчет за паричните потоци показва промените в паричните средства и паричните еквиваленти, възникнали през периода от оперативна, инвестиционна и финансова дейност.

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой, средства в разплащателни сметки и овърдрафти и банкови депозити с падеж по-кратък от три месеца.

• База за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Настоящият консолидиран финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС) и тълкуванията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО).

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

/Нови и изменени стандарти, приети от Дружеството-майка/

Дружеството-майка прилага за първи път следните стандарти и изменения за своя годишен отчетен период, започващ на 1 януари 2020:

- *Определение за материал - изменения на МСС 1 и МСС 8*
- *Определение за бизнес - изменения на МСФО 3*
- *Реформа на лихвените показатели - изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7*
- *Преработена концептуална рамка за финансово отчитане.*

- а) Нови стандарти и изменения, приложими от 1 януари 2020 г.

Следните стандарти и тълкувания се прилагат за първи път за периодите на финансово отчитане започващ на или след 1 януари 2020 г.:

- *Определение за материал - изменения на МСС 1 и МСС 8*

СМСС е направил изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в приблизителни оценки и грешки, които използват последователно определение за съществено в Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане, изясняват кога информацията е съществена и включи някои от насоките в МСС 1 относно несъществена информация.

По-специално измененията изясняват:

- че позоваването на прикрита информация адресира ситуации, в които ефектът е подобен на пропускане или погрешно представяне на тази информация и че предприятието оценява съществеността в контекста на финансовите отчети като цяло, и
- значението на „първостепенни потребители на финансови отчети с общо предназначение“, към които са насочени тези финансови отчети, като ги определя като „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансови отчети с общо предназначение за голяма част от необходимата им финансова информация.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- *Определение за бизнес - изменения на МСФО 3*

Изменената дефиниция на бизнес изисква придобиването да включва принос и съществен процес, които заедно значително допринасят за способността за създаване на резултати. Дефиницията на термина „резултат“ се изменя, за да се съсредоточи върху стоки и услуги, предоставяни на клиенти, генериращи инвестиционен доход и други доходи, и изключва възвръщаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи.

Измененията вероятно ще доведат до повече придобивания, които се отчитат като придобивания на активи.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- *Реформа на лихвените показатели - изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7*

Измененията, направени в МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти и МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, предоставят определени облекчения във връзка с реформите на лихвените показатели.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Облекченията се отнасят до счетоводното отчитане и водят до това, че реформите обикновено не трябва да водят до прекратяване на счетоводното отчитане. Въпреки това, всяка неефективност на хеджирането трябва да продължи да се отчита в отчета за доходите. Като се има предвид всеобхватния характер на хеджирането, включващо договори, базирани на ИБОР, облекченията ще засегнат компании във всички отрасли.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

- Преработена концептуална рамка за финансово отчитане

СМСС публикува преработена концептуална рамка, която ще бъде използвана при решения за определяне на стандарти с незабавен ефект. Основните промени включват:

- увеличаване на значимостта на ръководството в обхвата на финансовото отчитане
- възстановяване на предпазливостта като компонент на неутралността
- дефиниране на отчитащо се предприятие, което може да бъде юридическо лице или част от предприятие
- преразглеждане на определенията за актив и пасив
- премахване на прага на вероятност за признаване и добавяне на насоки за отписване
- добавяне на насоки за различна оценъчна база, и
- посочване, че печалбата или загубата е основният показател за изпълнение и че по принцип приходите и разходите в другия всеобхватен доход трябва да бъдат прекласифицирани, когато това повишава честното или достоверното представяне на финансовите отчети.

Няма да се правят промени в нито един от настоящите счетоводни стандарти. Предприятията, които разчитат на Рамката при определяне на своите счетоводни политики за транзакции, събития или условия, които не са разглеждани по друг начин съгласно счетоводните стандарти, ще трябва да приложат ревизираната Рамка от 1 януари 2020 г. Тези субекти ще трябва да преценят дали счетоводството им политиките все още са подходящи съгласно ревизираната рамка.

Дата на влизане в сила 1 януари 2020 г.

b) Предстоящи изисквания

Към 31 май 2020 г. бяха издадени следните стандарти и тълкувания, но не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2020 г.

- Наемни отстъпки свързани с COVID-19 – изменение на МСФО 16

В резултат на пандемията COVID-19 на лизингополучателите са предоставени отстъпки от наем. Такива отстъпки могат да приемат най-различни форми, включително празнични дни и отсрочване на лизингови плащания. През май 2020 г. СМСС направи изменение на МСФО 16 Лизинг, което предоставя на лизингополучателите възможност да третират квалифицираните като наемни отстъпки по същия начин, както биха направили, ако не бяха модификации на лизинга. В много случаи това ще доведе до отчитане на отстъпките като променливи лизингови плащания в периода, в който са предоставени.

Предприятията, прилагащи практическа целесъобразност, трябва да оповестят този факт, независимо дали е бил приложен към всички наемни отстъпки или не, информация за естеството на договорите, към които е приложен, както и сумата, призната в печалбата или загубата произтичащи от отстъпките за наем.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Дата на влизане в сила 1 юни 2020 г.

- *Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - Изменения на МСС 1*

Измененията в тесен обхват на МСС 1 Представяне на финансови отчети изясняват, че пасивите се класифицират като текущи или нетекущи в зависимост от правата, които съществуват в края на отчетния период. Класификацията не се влияе от очакванията на предприятието или събитията след датата на отчитане (напр. получаване на предупреждение или нарушение на споразумението). Измененията също така изясняват какво означава МСС 1, когато се отнася до „уреждане“ на пасив.

Измененията могат да повлияят на класификацията на пасивите, особено за дружества, които преди са обмисляли намеренията на ръководството да определи класификацията и за някои пасиви, които могат да бъдат преобразувани в собствен капитал.

Те трябва да се прилагат ретроспективно в съответствие с нормалните изисквания в МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните оценки и грешки.

През май 2020 г. IASB публикува проект за експозиция, предлагащ да отложи датата на влизане в сила на измененията за 1 януари 2023 г.

Дата на влизане в сила 1 януари 2023 г.

- *Имоти, машини и съоръжения: Постъпления преди предвидената употреба - Изменения на МСС 16*

Изменението на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения забранява на предприятието да приспада от себестойността на даден елемент на имоти, машини и съоръжения всички приходи, получени от продажба на произведени елементи, докато предприятието подготвя актива за предвиденото му използване. Той също така изяснява, че предприятието „тества дали активът функционира правилно“, когато оценява техническите и физическите характеристики на актива. Финансовото представяне на актива не е от значение за тази оценка.

Предприятията трябва да оповестяват отделно сумите на приходите и разходите, свързани с произведените артикули, които не са резултат от обичайните дейности на предприятието.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- *Позоваване на Концептуалната рамка - Изменения на МСФО 3*

Бяха направени незначителни изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, за да се актуализират препратките към Концептуалната рамка за финансово отчитане и да се добави изключение за признаване на задължения и условни задължения в обхвата на МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи и Тълкуване 21 налози. Измененията също потвърждават, че условните активи не трябва да се признават към датата на придобиване.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- *Обременяващи договори - Разходи за изпълнение на договорни изменения на МСС 37*

Изменението на МСС 37 пояснява, че преките разходи за изпълнение на договор включват както допълнителните разходи за изпълнение на договора, така и разпределение на други разходи, пряко свързани с изпълнението на договорите. Преди да признае отделна провизия за обременяващи договори, предприятието признава всяка загуба от обезценка, настъпила върху активи, използвани при изпълнение на договора.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Годишни подобрения на стандартите по МСФО 2018–2020

Следните подобрения бяха финализирани през май 2020 г.:

- МСФО 9 Финансови инструменти - изяснява кои такси трябва да бъдат включени в 10% теста за отписване на финансови пасиви.
- МСФО 16 Лизинг - изменение на илюстративен пример 13, за да се премахне илюстрацията за плащания от лизингодателя, свързани с подобрения на лизинговите имоти, за да се премахне всякакво объркване относно третирането на стимулите за лизинг.
- МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО - позволява на предприятия, които са оценили своите активи и пасиви по балансови стойности, записани в счетоводните книги на предприятия майки, също да оценят всички кумулативни валутни разлики от превалутиране, като използват сумите, отчетени от предприятието майката. Това изменение ще се прилага и за асоциирани и съвместни предприятия, които са предприели същото освобождаване по МСФО 1.
- МСС 41 Земеделие - премахване на изискването за предприятията да изключват паричните потоци за данъчно облагане при измерване на справедливата стойност по МСС 41. Това изменение има за цел да се приведе в съответствие с изискването в стандарта за дисконтиране на паричните потоци на база след данъчно облагане.

Дата на влизане в сила 1 януари 2022 г.

- Продажба или принос на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие - Изменения на МСФО 10 и МСС 28

СМСС е направил промени в обхвата на МСФО 10 Консолидиран финансов отчет и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия.

Измененията разясняват счетоводното третиране на продажбите или приноса на активи между инвеститор и неговите асоциирани или съвместни предприятия. Те потвърждават, че счетоводното третиране зависи от това дали непаричните активи, продадени или внесени в асоциирано или съвместно предприятие, представляват „бизнес“ (както е дефинирано в МСФО 3 Бизнес комбинации).

Когато непаричните активи представляват бизнес, инвеститорът ще признае пълната печалба или загуба от продажбата или приноса на активи. Ако активите не отговарят на дефиницията на бизнес, печалбата или загубата се признава от инвеститора само до степента на интересите на другия инвеститор в асоциираното или съвместното предприятие. Измененията се прилагат перспективно.

******През декември 2015 г. СМСС реши да отложи датата на прилагане на това изменение до момента, в който СМСС приключи своя изследователски проект по метода на собствения капитал.

Изготвянето на финансов отчет съгласно МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки и разумни предположения, както и преценки от страна на ръководството при прилагане на счетоводните политики на Групата. Промени в преценките и допусканията биха могли да окажат съществено въздействие върху финансовия отчет за периода, в който тези преценки са променени. Ръководството е на мнение, че направените допускания и приблизителни оценки при изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет са коректни, и финансовият отчет представя достоверно финансовото състояние и резултатите от дейността на Групата.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Счетоводните преценки и предположения се анализират постоянно, базирани са на миналия опит и текущата релевативна информация, и инкорпират в себе си всички фактори и очаквания на Ръководството за настоящи и бъдещи развития, които биха могли да оказват влияние върху балансовата стойност на активите и пасивите, приходите и разходите за периода, както и на вида на оповестяванията във финансовия отчет. Приблизителните оценки и предположения, които оказват съществено влияние върху резултатите на Групата са оповестени отделно.

• *Принцип на действащото предприятие*

Ръководството е направило оценка на способността на Групата да продължи дейността си като действащо предприятие и счита, че разполага с ресурсите за да извършва своята дейност в обозримо бъдеще. Освен това на Ръководството не е известно да има съществени несигурности, които биха могли да доведат до неспособност Групата да продължи дейността си като действащо предприятие. Следователно консолидираният финансов отчет е изготвен на базата на презумпцията за действащо предприятие.

• *Сделки в чуждестранна валута*

Валутните операции, деноминирани във валута различна от лева, се оценяват по валутния курс, валиден в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преоценяват в отчета по курса валиден към датата на отчета. Непарични активи, деноминирани в чуждестранна валута и отчитани по историческа стойност, се показват по курса валиден към датата на първоначалното им признаване. Обменните валутни курсове към края на отчетния период са както следва:

	<u>31.12.2020 г.</u>	<u>31.12.2019 г.</u>
Щатски долар	1.59386	1.74099
Евро	1.95583	1.95583
Румънска лея	0.40175	0.40891
Украинска гривна	0.0565	0.06766
Полека злота	0.42894	0.45946
Македонски денар	0.0317	0.03181

Считано от 01 януари 1999 г. българският лев е фиксиран към еврото, посредством механизма на валутния съвет, въведен в Република България с обменен курс 1.95583 лв. / 1 евро.

Печалби и загуби, произтичащи от сделки в чуждестранна валута се представят по курса валиден в деня на сделката. Нетните печалби или загуби от промяната на валутните курсове, възникнали от преоценката на вземания, задължения и от сделки в чуждестранна валута се отчитат в отчета за всеобхватния доход за периода, в който са възникнали, с изключение на случаите на отерочване в преоценъчен резерв, възникнал от хеджиране на парични потоци. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута, се отчитат в отчета за всеобхватния доход като друг всеобхватен доход за периода.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Загуби от обезценка на кредити и вземания

Групата прави преглед на портфейла от кредити и вземания и определя загубите за обезценка и несъбираемост на месечна база. При определянето на сумата на обезценките, Групата прави оценки и предположения относно наличието на измеримо намаляване на очакваните бъдещи парични потоци на портфейла от заеми и кредити, преди това намаляние 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 Групата 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 Групата 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.

• *Финансови активи и пасиви*

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.

Групата 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 Групата 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.

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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

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.

Групата 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. 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 Групата има положително намерение и възможност да задържи до падеж, с изключение на:

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

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 отбивки, 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 корекция на лихвения приход в отчета за всеобхватния доход. Загубите от обезценка се включват в отчета за всеобхватния доход за

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго
периода на извършване на обезценката.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. Групата не притежава инвестиции, дължани до падеж.

Финансови активи на разположение за продажба

Инвестиции на разположение за продажба са финансови активи, които са предназначени да бъдат дължани 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, дължани 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. Групата не е класифицирала 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 Групата 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.

• Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот (земя, сграда, части от сграда или сграда в процес на изграждане), дължан 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 Групата.

Инвестиционните имоти се признават като актив само когато е вероятно бъдещите икономически ползи, свързани с имота, да бъдат получени от Групата 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 Групата.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Групата 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.

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.

Групата 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.

• 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:

- кредити, които Групата 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;
- кредити, които Групата, след първоначално признаване, са класифицирани като на разположение за продажба; или
- кредити, за които Групата 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 отбиви 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.

Групата може да поема ангажименти за кредитиране, в които засемите 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 ангажменти, за които се очаква да бъдат задържани от Групата след отпускането им, се посочват като задължение само в случаите, в които е налице обременителен договор, който вероятно ще доведе до загуба.

- **Финансови пасиви**

Финансовите инструменти, издадени от Групата, които не представляват елементи на собствения капитал по своята същност и не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата за периода, се класифицират като задължения („привлечени средства“), ако договорното споразумение води до възникване на задължение на Групата 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 отбиви 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 Групата е трансферирала 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 Групата е прехвърлила в съществена степен всички рискове и изгоди свързани с актива, или нито е получила, нито е задържала в съществена степен всички рискове и изгоди от актива, но е прехвърлило контрола върху актива.

В случаите, в които Групата е прехвърлила 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, той се признава до степента на продължаващото участие на Групата в него. В този случай, Групата също така признава свързаното с актива задължение (пасив). Прехвърленият актив и свързаният с него пасив се измерват по начин, който отразява запазените правата и задълженията.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Продължаващо участие, което е под формата на гаранция над прехвърления актив, се измерва чрез по-ниската от оригиналната балансова стойност на актива и максималната стойност на възнаграждението, което би могло да бъде изискано от Групата 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.

• *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, брокер, дружество от съответната индустрия или регулаторна агенция и тези цени

представяват 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 наблюдаеми 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 Групата засма. 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 неотменните 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

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 Групата.

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 Групата взема предвид съответните възможни за наблюдение пазарни цени в случаите, в които това е възможно.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Финансови активи	Към 31 декември 2020 г.		Към 31 декември 2019 г.	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Парични средства и парични еквиваленти	7,961	7,961	7,292	7,292
Кредити и вземания от клиенти	83,185	83,185	102,888	102,888
Предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица	68,031	68,031	59,405	59,405
Търговски и други вземания	21,974	21,974	10,438	10,438
Общо активи	181,151	181,151	180,023	180,023
Финансови задължения				
Задължения по получени заеми и лизинг	11,613	11,613	12,268	12,268
Задължения към персонала и осигурителни институции	9,215	9,215	9,951	9,951
Търговски и други задължения	29,481	29,481	32,764	32,764
Общо задължения	50,309	50,309	54,983	54,983

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Във връзка с изискванията на МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност Групата разглежда с особено 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 Групата 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 2020 г., за които се изисква оповестяване на справедлива стойност в съответствие с МСФО 7, разпределени според използваните оценъчни методи:

	<u>Ниво 1</u>	<u>Ниво 2</u>	<u>Ниво 3</u>	<u>Общо</u>
Финансови активи				
Парични средства и парични еквиваленти	7,961	-	-	7,961
Кредити и вземания от клиенти	-	-	83,185	83,185
Предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица	-	-	68,031	68,031
Търговски и други вземания	-	-	21,974	21,974
Финансови пасиви				
Задължения по получени заеми и лизинг	-	-	11,613	11,613
Задължения към персонала и осигурителни институции	-	-	9,215	9,215
Търговски и други задължения	-	-	29,481	29,481

• Компенсиране 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

Обезценка на активи, отчитани по амортизирана стойност

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Групата 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 Групата, които могат да бъдат надеждно оценени. Критериите, които Групата използва за да определи дали има налично обективно доказателство за загуба от обезценка, включват:

- съществени финансови затруднения на задълженото лице;
- нарушение на договор, например неизпълнение или забавяне при плащания на лихва или вноски по главница;
- 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;
- 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. Групата оценява съществуването на обективни доказателства за обезценка на индивидуални кредити или групи от кредити. Групата 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 исторически загуби от активи с подобни характеристики на кредитен риск.

Методологията и 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

Групата оценява към всяка дата на отчета за финансово 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

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 капиталовни инструменти, класифицирани като „на разположение за продажба“, не се възстановяват в печалбата или загубата.

• Обезценка на нефинансови активи

Към всяка отчетна дата Групата 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, Групата 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 Групата 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.

• Лизинг

МСФО 16 „Лизинг“ е приет от Групата. Стандартът е приложен за годишните отчетни периоди, започващи на 1 януари 2019, на която дата Групата прилага стандарта за първи път. Групата е приложила освобождаванията, отнасящи се до активи с право на ползване с ниска стойност и краткосрочни лизингови договори. При преминаването към МСФО 16 Групата е приложила модифицирания ретроспективен подход съгласно Стандарта, при което активът с право на ползване е признат на датата на първоначалното прилагане (1 януари 2019 г.) в размер, равен на лизинговото задължение, като се използва текущият лихвен процент, заложен в договора. Сравнителната информация за предходния период не е приизчислявана.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

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.

Преценка 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, пориждаща 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, при което активите с

право на ползване се признават на датата на първоначалното им завеждане в размер, равен на лизинговото задължение, като се използва текущият лихвен процент, заложен в 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.

• Признание на приходи и разходи

Приходи се признават до степента, до която съществуват икономически ползи, които е вероятно

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго да преминат към Групата, и тези икономически ползи могат да бъдат надеждно измерени.

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

• 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

- **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 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.

Амортизацията на дълготрайните активи са изчислени по линейния метод, така че изхвърлянето им да отговаря на предвидения за тях полезен живот към 31 декември 2020 и 31 декември 2019, както следва:

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

Балансовите стойности на дълготрайните активи се анализират ежегодно за наличие на индикации за обезценка. В случай, че такива индикации бъдат установени, се прави изчисление на възстановимата стойност на актива (по-високата от нетната продажна цена на актива и неговата стойност в употреба). В случай, че възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата му стойност. Загубата от обезценка на актив се признава като разход в отчета за всеобхватния доход. Балансовата стойност на даден имот, машина или съоръжение се отписва при неговата продажба,

или когато не се очакват никакви други бъдещи икономически изгоди от неговото използване. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на имот, машина или съоръжение, се включват в резултата за периода, когато активът бъде отписан в рамките на други приходи / разходи.

Към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. не е идентифицирана необходимост от обезценка на дълготрайни материални активи.

- **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. Амортизацията на дълготрайните активи са изчислени по линейния метод, така че изхвърлянето им да отговаря на предвидения им срок на употреба.

Ръководството на Групата 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

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 Групата.

• Провизии

Провизия за правно или конструктивно задължение се признава тогава, когато Групата 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. Групата не признава провизии за бъдещи оперативни загуби. В случаите, в които има многобройни задължения със сходен характер, вероятността за уреждане се определя чрез разглеждане на тези сходни задължения като цяло.

Провизия се признава дори ако вероятността за плащане на дадено отделно задължение от групата сходни задължения е ниска. Провизиите се дисконтират, когато ефектът е съществен, като в тези случаи сумата на провизията представлява настоящата стойност на плащанията, които се очаква да бъдат направени за покриване на задължението. Дисконтовият процент е процентът преди облагане с данъци, който отразява текущата пазарна оценка на времените 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.

• Плащания на база акции

Персоналът на Дружеството-майка 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

разходите каквито биха били ако условията не бяха променени. Признава се допълнителен разход за всички модификации, които 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.

• Текущ данък върху доходите

Групата начислява текущи данъци съгласно съответното законодателство. Данъкът върху печалбата се изчислява на база на облагемата 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.

• 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. Отсрочените данъчни активи се отчитат за всички временни разлики, подлежащи на приспадане, до степенята, 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

финансовото състояние, с изключение на случаите, когато срокът за начисляването (или приспадането) на тези временни разлики се контролира от Групата, и съществува голяма вероятност, че временната разлика няма да се прояви с обратна сила в бъдеще.

• Изкупени собствени акции и договори за собствени акции

Собствените капиталови инструменти на Дружеството-майка, които са придобити от него или от неговите дъщерни дружества (собствени акции на Дружеството-майка) 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-майка 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 завазване на стойността на договорното задължение, водещо до промяна на броя акции при промяна на справедливата им стойност, се класифицират като финансови пасиви.

• 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-майка. 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.

• 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.

Групата е длъжна да изплаща доходи при пенсиониране на своите служители, при условие че са изпълнени редица правни основания, в съответствие със съответното трудово законодателство. Групата 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 отчета за финансовото състояние, се дисконтират до тяхната настояща стойност.

В съответствие с българското трудово законодателство, Дружеството-майка 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-майка. Ако трудовият стаж на служителя 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-майка 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

• 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.

• Свързани лица

За целите на настоящия финансов отчет Групата 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 горенброени лица, се смятат и се третираат като свързани лица.

3. Приходи от лихви и неустойки при неизпълнение на договорните взаимоотношения

	2020	2019
Приходи от лихви и неустойки при неизпълнение на договорните задължения на кредитополучателите по предоставени кредити	104,408	167,171
Приходи от лихви по депозити и текущи сметки	2	4
	104,410	167,175

В стойността на приходите по лихви и неустойки при неизпълнение на договорните задължения на кредитополучателите по предоставени кредити са представени и събрани суми по вече отписани кредити в размер на 4,446 хил. лв. по кредити отпуснати от Дружеството-майка (3,415 хил. лв. за 2019 година).

4. Разходи за лихви

	2020	2019
Лихви по банкови заеми	(213)	(119)
Лихви по финансираня	(2,800)	(2,879)
	(3,013)	(2,998)

5. Други финансови приходи / (разходи), нетно

	2020	2019
Приходи от цедирани вземания	3,231	13,725
Балансова стойност на продадени финансови активи	(1,070)	(20,853)
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	(485)	(168)
Приходи/Разходи от валутни операции (нетно)	(2,716)	737
Разходи за такси и комисиони и други	(284)	(323)
	(1,324)	(6,882)

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

6. Разходи за персонал

	2020	2019
Заплати и възнаграждения	(68,612)	(69,475)
Социални осигуровки	(8,951)	(9,486)
	(77,563)	(78,961)

7. Други оперативни разходи, нетно

	2020	2019
<i>Други оперативни приходи:</i>		
Приходи от предоставяне на услуги	79,327	15,552
Други оперативни приходи	261	265
	79,588	15,817
<i>Други оперативни разходи:</i>		
Разходи за материали	(2,948)	(3,527)
Разходи за външни услуги	(23,243)	(22,557)
Други оперативни разходи	(1,751)	(3,339)
	(27,942)	(29,423)
	51,646	(13,606)

8. Данъчни временни разлики

Групата 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.

	2020	2019
Разход за текущ данък	(878)	(3,696)
Ефект от отсрочени данъци	(1,737)	4,068
	(2,615)	372

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

	2020	2019
Активи по отсрочени данъци	3,583	5,358
В началото на годината:	5,358	872
Корекция	(38)	418
Приход/Разход в отчета за доходите	(1,737)	4,068
В края на годината:	3,583	5,358

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Движението на данъчните временни разлики през периода е както следва:

Активи/ пасиви по отсрочени данъци	Неизползвани отпуски	Доходи на персонала	Други	Общо
Към 01 януари 2019	287	101	484	872
Корекция	-	-	418	418
(Разход)/приход в отчета за доходите	24	19	4,025	4,068
Към 31 декември 2019	311	120	4,927	5,358
Към 01 януари 2020	311	120	4,927	5,358
Корекция	(1)	-	(37)	(38)
(Разход)/приход в отчета за доходите	(80)	28	(1,685)	(1,737)
Към 31 декември 2020	230	148	3,205	3,583

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 на Дружеството-майка, неплатени през съответната година. Дружеството-майка 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 консолидиран финансов отчет, който биха изисквали преизчисляване на дохода от акция.

Следната таблица показва данните, използвани при изчисленията на печалбата за собствениците на Дружеството-майка на акция:

	2020	2019
Нетна печалба, разпределяема за притежателите на собствения капитал на Дружеството – майка	3,878	40,119
Брой обикновени акции на Дружеството-майка	8,503	8,503
Доход на акция	0,46	4,72

10. Дивиденди

През 2020 година не са разпределяни и изплащани дивиденди на акционерите на Дружеството-майка (3,450 хил.лв. разпределени и изплатени през 2019 г.).

През 2020 година Дъщерното Дружество „Файненшъл България“ ЕООД разпредели дивидент на стойност 12,500 хил. лв. (26,440 хил. лв. през 2019 г.) в полза на Изи Асет Мениджмънт АД.

През 2020 година Дъщерното Дружество „СЦ Изи Асет Мениджмънт ИФН“ АД (Румъния) разпредели дивидент на стойност 2,151 хил. лв. в полза на Изи Асет Мениджмънт АД.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

11. Парични средства и парични еквиваленти

	2020	2019
Парични средства в разплащателни сметки	6,875	6,096
Парични средства в брой	992	1,107
Пари на път	94	89
	7,961	7,292

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

12. Кредити и вземания

	2020	2019
Главници и начислени лихви	135,326	137,582
Други вземания, вкл. съдебни	1,677	2,478
Минус: начислени загуби от обезценка	(53,818)	(37,172)
	83,185	102,888

Всички кредити са с фиксиран лихвен процент.

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

	2020	2019
В началото на периода	(37,172)	(28,606)
Начислени през годината	(62,226)	(21,629)
Възстановена загуба от обезценки	2,272	1,681
Отписани	43,308	11,382
В края на периода	(53,818)	(37,172)

За своите вътрешни нужди Групата 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

	2020	2019
Предоставени търговски заеми на юридически лица	68,596	76,393
Предоставени търговски заеми на физически лица	184	51
Минус: загуби от обезценка	(749)	(17,039)
	68,031	59,405

Всички предоставени търговски заеми са с фиксиран лихвен процент.

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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

	2020	2019
В началото на периода	(17,039)	(27,695)
Начислени през годината, нетно от реинтегрирани обезценки	(116)	(53)
Отписани	16,406	10,709
В края на периода	(749)	(17,039)

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

14. Търговски и други вземания

	2020	2019
Предоставени аванси	4,565	6,748
Гаранции	14,851	1,121
Вземане по цесия на кредити и вземания	978	1,135
Други	1,580	1,434
	21,974	10,438

15. Имоти, машини и съоръжения

	Съоръж., оборудване и машини	Други	Активи с право на ползване	Немат. активи	Общо
01 януари 2019 г.					
Балансова стойност - ефект от първоначално прилагане на МСФО 16 (промяна на счетоводната политика)	(789)		3,581		
Общо ефект МСФО 16	(789)		3,581		2,792
Балансова стойност	1,862	30	-	323	2,215
Придобити	826	-	8,114	1,053	9,993
Отписани	(50)	-	-	-	(50)
Разходи за амортизация	(513)	(30)	(4,095)	(341)	(4,979)
Балансова стойност в края на периода	1,336	-	7,600	1,035	9,971
31 декември 2019 г.					
Отчетна стойност	3,372	196	11,695	2,402	17,665
Натрупана амортизация	(2,036)	(196)	(4,095)	(1,367)	(7,694)
Балансова стойност	1,336	-	7,600	1,035	9,971
01 януари 2020 г.					
Балансова стойност	1,336	-	7,600	1,035	9,971

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Придобити	2,097	-	3,416	400	5,913
Отписани	(214)	-	(580)	(19)	(813)
Разходи за амортизация	(781)	-	(4,131)	(409)	(5,321)
Балансова стойност в края на периода	2,438	-	6,305	1,007	9,750
31 декември 2020 г.					
Отчетна стойност	6,553	196	14,531	2,783	24,063
Натрупана амортизация	(4,115)	(196)	(8,226)	(1,776)	(14,313)
Балансова стойност	2,438	-	6,305	1,007	9,750

16. Задължения към финансови институции и лизинг

Задълженията към банки включват лихвени банкови заеми по револвиращи кредитни линии. Групата няма просрочия по главници, лихви и други подобни задължения към 31 декември 2020 г. и 31 декември 2019 г. 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 основната кредитна линия/овърдрафт за оборотни средства задължението към 31.12.2020 г. е 4,970 хил. лв. (към 31.12.2019 г. – 4,689 хил. лв.). 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 31.12.2020 г. в размер на 22 хил.лв. (3 хил.лв. към 31.12.2019 г.)

Групата има задължения по сключени лизингови договори към 31.12.2020 г. в размер на 6,621 хил. лв. (7,576 хил. лв. към 31.12.2019 г.). Разпределението по дружества е следното: Изи Асет Мениджмънт АД – 3,170 хил. лв. (2,927 хил. лв. към 31.12.2019 г.); Полша – 324 хил. лв. (202 хил. лв. към 31.12.2019 г.); Румъния – 2,070 хил. лв. (2,934 хил. лв. към 31.12.2019 г.); Украйна – 974 хил. лв. (1,491 хил. лв. към 31.12.2019 г.) и Македония – 83 хил. лв. (22 хил. лв. към 31.12.2019 г.).

	2020	2019
Задължения към банки	4,992	4,692
Задължения към лизингодатели	6,621	7,576
	11,613	12,268

17. Задължения към персонал и осигурителни институции

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

	2020	2019
Задължения, свързани с персонала	5,282	5,136
Задължения за социално осигуряване	1,855	1,940
Неползван отпуск и други краткосрочни доходи на персонала	2,078	2,875
	9,215	9,951

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Дългосрочни доходи на персонала

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

Трудов стаж	брой месечни трудови възнаграждения
Последните 10 години работа в Дружеството-майка	2
Над 10 години работа в Дружеството	6

Към 31 декември 2020 г. провизиите за обезщетение при пенсиониране са в размер на 397 хил. лв. (към 31 декември 2019 г. 281 хил. лв.), включени по-горе в общото задължение към персонал.

Основните предположения към датата на отчета са следните:

	Към 31 декември 2020	Към 31 декември 2019
Дисконтов лихвен процент	0,50%	0,60 %
Бъдещ ръст на заплатите	2,00 %	2,00 %

До 2011 г. 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-майка 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 2020 година.

18. Търговски и други задължения

	2020	2019
Задължения към доставчици	3,300	3,930
Задължения по гаранции	14,694	16,231
Задължения по други финансираня	9,809	11,815
Задължения за данъци и такси	68	39
Данъци върху доходи на физически лица	785	638
Други задължения	825	111
	29,481	32,764

Данъчни задължения

	2020	2019
Корпоративен данък	362	455
Други данъци	91	123

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

ДДС

114	113
567	691

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

През 2016 г. Дружеството-майка започва партньорство с платформа за P2P инвестиции, регулирана според законовата рамка на Република Естония. Платформата предоставя възможност да се инвестира във вече отпуснати кредити от Дружеството-майка, което действа в качеството си на оригинатор. Това става чрез прехвърляне на права, като брутната балансова стойност на прехвърлените неотписани активи към 31.12.2020 г. е в размер на 11,809 хил.лв. (15,831 хил.лв. към 31.12.2019 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-майка по отношение на кредитен риск е до размера на прехвърлената главница и към 31.12.2020 г. възлиза на 11,809 хил.лв. (15,831 хил.лв. към 31.12.2019 г.). Отчетените разходи, признати през периода, са в размер на 971 хил.лв. (828 хил.лв. за 2019 г.). Справедливата стойност на прехвърлените неотписани активи от Дружеството-майка и свързаните пасиви към 31 декември 2020 г. е в размер на 11,809 хил. лв. (15,831 хил.лв. към 31 декември 2019 г.). Дружеството-майка не отписва прехвърлените чрез платформата кредити от индивидуалния отчет за финансовото състояние,

тъй като не са изпълнени условията МСФО 9, за отписване на финансови активи, а отчита кореспондиращо задължение по гаранции.

Задълженията на Дружеството по други финансираня включват необезпечени търговски земаи от свързани дружества с лихвени проценти до 12%.

19. Собствен капитал

Към 31 декември 2020 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 2020 г. Мажоритарен собственик на Дружеството-майка е Мениджмънт Файненшъл Груп АД с 88.42%. Дружеството майка формира законови резерви в съответствие с изискванията на Търговския закон в размер на 15,910 хил. лв.

20. Изкупени собствени акции на Дружеството-майка

	2020	2019
Към 1 януари:	75	74
Изкупуване на собствени акции	-	1
Продажба на собствени акции	(75)	-
Към 31 декември:	-	75

През 2020-та година Дружеството-майка продава по номинал наличните изкупени собствени акции в размер на 75 хил. лв.

21. Управление на финансовия риск

Естеството на дейността на Групата 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 Групата, както и да управлява рисковите експозиции и разпределението на ресурсите, на Групата 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 на Групата 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. Групата 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 на Групата 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 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.

Кредитен риск

Кредитният риск е свързан с понасянето на финансови загуби поради неизпълнение на задълженията на клиентите, доставчиците, кредиторите на Групата. Кредитният риск е свързан преди всичко с кредитите, предоставени на клиенти на Групата.

Поради естеството на дейността на на Групата, основно значение имат рисковете, свързани с кредитните експозиции на трети лица към Групата. 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 на Групата 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, Групата извършва анализ на следните ключови компоненти:

- "Вероятност за неплатежеспособност" 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 на Групата (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 на Групата.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго.

Групата извършва оценка на загубите на портфейлна основа, 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 Групата очаква да бъде дължима в момента на настъпване на неизпълнението (например при кредитите това е сумата по договора за кредит). При поетите кредитни ангажменти, Групата 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 отережданата 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.

Групата 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 Групата 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 Групата е на мнение, че портфейлът от микро кредити и вземания е добре диверсифициран, както и че няма значителни концентрации на кредитен риск на индивидуално и/или групово ниво.

Портфейлът от предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица е

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго
концентриран в ограничен брой кредитополучатели.

	Към 31 декември 2020	
	хил. лв.	Брой кредитополучатели
Предоставени търговски заеми на свързани лица, вкл. начислени лихви	56,304	8
Предоставени търговски заеми на юридически лица, вкл. начислени лихви	12,292	2
Предоставени търговски заеми на физически лица, вкл. начислени лихви	184	2
Общо:	68,780	12
<i>Минус: загуби от обезценка</i>	<i>(749)</i>	
	68,031	

• 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.

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи. Не се използват деривативи за управление на кредитния риск.

Финансов актив	Балансова стойност	Максимален риск	Балансова стойност	Максимален риск
	31 декември 2020		31 декември 2019	
Кредити и вземания от клиенти	83,185	83,185	102,888	102,888
Индивидуално значими заеми на юридически и физически лица	68,031	68,031	59,405	59,405
Търговски и други вземания	21,974	21,974	10,438	10,438
Общо	173,190	173,190	172,731	172,731

Групата счита, че са възникнали индикации за загуба от обезценка по микро-кредити с просрочие над 4 дни, съответно ги разглежда като обезценени.

Политиката на Групата е да отписва кредитите с просрочие над 360 дни. Основна част от тях се продават на несвързани дружества при цялостно прехвърляне на риска върху продадените вземания на третата страна.

Пазарен риск

Групата е изложена 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

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

в равнището на динамиката на пазарните курсове или цени. Поради спецификата на финансовите инструменти на Групата същата е изложена преимуществено на лихвен риск.

• *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.

Групата е изложена 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 Групата породени от промените на пазарните лихвени проценти.

Към 31 декември 2020	Променлива лихва	Фиксирана лихва	Безлихвени	Общо
Кредити и вземания от клиенти	-	83,185	-	83,185
Предоставени индивидуално значими заеми на юридически и физически лица	-	68,031	-	68,031
Търговски и други вземания	-	-	21,974	21,974
Общо Активи	-	151,216	21,974	173,190

Към 31 декември 2020	Променлива лихва	Фиксирана лихва	Безлихвени	Общо
Задължения по получени заеми и лизинг	11,613	-	-	11,613
Търговски и други задължения	-	9,809	19,672	29,481
Общо Пасиви	11,613	9,809	19,672	41,094

• *Валутен риск*

Колеканията във валутните курсове оказват влияние върху финансовото състояние и паричните потоци на Групата. 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. Основният валутен риск за Групата произтича от превакутирането на позициите в украински гривни. Групата не използва деривативни инструменти за хеджиране на този риск.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с невъзможност за изпълнение на задълженията на Групата, 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 Групата и посрещането на задълженията ѝ. При определени обстоятелства, липсата на ликвидност може да доведе до продажби на активи или потенциална невъзможност за изпълнение на кредитни ангажименти на предварително одобрените клиенти. Рискът Групата 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.

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Управлението на ликвидността на Групата се извършва от отделен екип в отдел Счетоводство и контрол, и включва мониторинг на бъдещите парични потоци. Това включва поддържане на портфейл от високоликвидни активи; наблюдение на съотношенията за ликвидност от отчетта 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.

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

	Към 31 декември 2020		Към 31 декември 2019	
	До 12 месеца	Над 12 месеца	До 12 месеца	Над 12 месеца
Активи				
Парични средства и парични еквиваленти	7,691	-	7,292	-
Кредити и вземания от клиенти	83,185	-	102,888	-
Предоставени индивидуално значими заеми	-	68,031	-	59,405
Търговски и други вземания	21,974	-	10,438	-
Общо Активи	113,120	68,031	120,618	59,405
Пасиви				
Задължения по получени заеми и лизинг	11,613	-	12,268	-
Задължения към персонал и осигурителни институции	9,215	-	9,951	-
Данъчни задължения	567	-	1,329	-
Търговски и други задължения	8,740	20,741	5,101	27,025
Общо Пасиви	30,135	20,741	28,649	27,025

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 последици или да доведат до финансови загуби за Групата. Групата 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.

22. Управление на капитала

Основни цели на Групата, във връзка с управлението на капитала, са запазване на способността на Групата да продължи като действащо предприятие, така че да може да осигурява

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго 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 Групата. Тъй като Групата е в процес на растеж, Ръководството счита, че не е постигната оптимална капиталова структура.

23. 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.

Свързани лица, с които Групата осъществява своята дейност са:

Наименование на дружеството	Вид свързаност
Мениджмънт Файненишъл Груп АД	Дружество-майка
Финтрейд Файнанс АД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Иуво Груп ОЮ	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
IUVO Credit	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Вива Кредит ООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Сийуайнс АД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Проспект Капитал АД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Ликунд Дриймс ООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Сийуайнс Логистикс ЕООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Сийуанс Спирит АД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Лусънт Инвестмънтс АД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Аксес Файнанс ООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Експрес Пей ООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
ИУВО Сървисиз ЕООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
МФГ Инвестмънтс ЕООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
МФГ Партньорс ЕООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Ейприл Файнанс ЕАД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Ейприл Сървисиз ЕООД	Дружество под общ контрол чрез мажоритарен акционер
Сетъл България АД	Дружество под общ контрол

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

AXI Finance IFN S.A

Ем Еф джи Микро-кредит Гана Лимитид

Flexible Financial Solution LLC

MFG AB

Agency for control of outstanding debts S.R.L.

Хирон Мениджмънт АД

чрез мажоритарен акционер
Дружество под общ контрол
чрез мажоритарен акционер
Дружество под общ контрол
чрез мажоритарен акционер
Дружество под общ контрол
чрез мажоритарен акционер
Дружество под общ контрол
чрез мажоритарен акционер
Дружество под общ контрол
чрез мажоритарен акционер
Друг вид свързаност

Вземанията и задълженията по сделки със свързани лица и съответните разходи и приходи към 31 декември 2020 и 2019 са както следва:

Сделки и салда

Приходи

• Приходи от лихви

	2020	2019
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	1,443	718
Финтрейд Файнанс АД	185	182
Аксес Файнанс ООД	852	1,165
Експрес Пей ООД	33	31
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	331	232
Иуво Груп ОЮ	-	125
AXI Finance IFN SA	36	15
МФГ Инвестмънтс ЕООД	9	-
Сийуайнс АД	96	-
Лусант Инвестмънтс АД	-	10
Общо приходи от лихви	2,985	2,478

• Приходи от цедиращи вземания

	2020	2019
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	2,468	4,186
Общо приходи от цедиращи вземания	2,468	4,186

• Приходи от предоставени услуги

	2020	2019
Вива Кредит ООД	4	20
AXI Finance IFN SA	390	87
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	20	-
Сиуайнс АД	-	1
Аксес Файнанс ООД	1,437	349
Общо приходи от предоставени услуги	1,851	457

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

- Балансова стойност на продадени финансови активи**

	2020	2019
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	-	(2,563)
	-	(2,563)

- Приходи/разходи по операции с финансови активи**

	2020	2019
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	(454)	(128)
	(454)	(128)

Разходи

- Разходи за обезценка на кредити**

	2020	2019
Експрес Пей ООД	(52)	(53)
Общо разходи за обезценка на кредити	(52)	(53)

- Разходи за лихви**

	2020	2019
IUVO CREDIT OU	(1,071)	(1,350)
Общо разходи за лихви	(1,071)	(1,350)

- Други оперативни разходи**

	2020	2019
Иуво Груп ОЮ	(450)	(166)
Вива Кредит ООД	(21)	(19)
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	-	(2)
Хирон Мениджмънт АД	(14)	-
Аксес Файнанс ООД	(427)	-
Сийуайнс Логистикс ЕООД	-	(25)
Общо други оперативни разходи	(912)	(212)

Вземания

- Предоставени кредити**

	2020	2019
Експрес Пей ООД	511	468
Финтрейд Файнанс АД	2,066	2,505
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	8,335	804
Аксес Файнанс ООД	9,425	16,473

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго.

Мениджмънт Файненшъл Груп АД	35,407	29,302
МФГ Инвестмънтс ЕООД	109	-
AXI Finance IFN SA	451	415
Общо предоставени кредити	56,304	49,967

- **Минус: Загуби от обезценка**

	2020	2019
Експрес Пей	(467)	(415)
Общо получено финансиране	(467)	(415)

- **Търговски и други вземания**

	2020	2019
Аксес Файнанс ООД	1,210	545
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	1	-
AXI Finance IFN SA	214	279
Вива Кредит ООД	-	2
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	-	14
Общо търговски и други вземания	1,425	840

- **Вземания по цесия**

	2020	2019
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	247	319
Иуво Груп ОЮ	249	-
Agency for Control of Outstanding Debts Srl	482	491
Общо вземания по цесия	978	810

Задължения

- **Получено финансиране**

	2020	2019
IUVO Credit	8,693	11,815
Общо получено финансиране	8,693	11,815

- **Търговски и други задължения**

	2020	2019
Иуво Груп ОЮ	35	46
Аксес Файнанс ООД	698	750
Хирон Мениджмънт АД	14	-
Мениджмънт Файненшъл Груп АД	499	-
Вива Кредит ООД	-	2
Общо търговски и други задължения	1,246	798

- **Задължения по гаранции**

	2020	2019
Иуво Груп ОЮ	12,048	15,210

ИЗИ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 декември 2020 г.

Всички суми са представени в хил. лв., освен ако не е посочено друго

Аксес Файнанс ООД	2,594	1,015
AXI Finance IFN SA	52	6
Общо задължения по гаранции	14,694	16,231

- Задължения по цесии**

	2020	2019
Агенция за контрол на просрочени задължения ООД	446	12
	446	12

Възнагражденията на ключовите ръководни служители за 2020 г. възлизат на 1,257 хил. лв. (2019 г. – 618 хил. лв.).

Сумата на неиздадените заеми, дадени на ръководния персонал към 31 декември 2020 г., е в размер на 18 хил. лв. (към 31 декември 2019 г. – 18 хил. лв.).

Горепосочените неуредени салда са възникнали във връзка с обичайната търговска дейност. Неуредените салда в края на годината не са обезпечени. Не са предоставени или получени гаранции за вземания или плащания на свързани лица.

24. Неконтролиращо участие

Към 31 декември 2020 г. Дружеството-майка упражнява контрол върху и притежава 80,64% от капитала на Изи Пеймънт Сървисиз ООД (Дъщерно-Дружество), учредено през 2016-та година. Стойността на регистрирания капитал на дружеството е 7 000 хил. лв.

Неконтролиращото участие в собствения капитал на групата към 31 декември 2020 г. е 276 хил. лв.

25. Съдебни искове

Групата 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, Групата прави начисления за провизии, с цел отчитане неблагоприятните въздействия, които исковете биха могли да имат върху неговото финансово състояние. В края на отчетния период Групата 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 консолидиран финансов отчет.

26. Събития след края на отчетния период

Групата не е установила значими или коригиращи събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на годишния индивидуален финансов отчет, които са свързани с дейността му през 2020 г. и които следва да бъдат отделно оповестени или да налагат промени в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2020 г.