

## **Пояснения към консолидирания финансовия отчет**

### **1. Информация за Групата**

Групата на “Загора Фининвест” АД включва дружеството - майка и едно дъщерното дружество.

**Дружеството – майка** е акционерно дружество Загора Фининвест. То е регистрирано в Търговски регистър на Агенция по вписванията под № 123017547. Седалището и адреса на управление на Дружеството - майка е в гр. Стара Загора, бул. Руски 26.

До 06.02.2014г Дружеството - майка има предмет на дейност: производство и търговия в страната и чужбина на шивашки изделия и всякакви дейности,незабранени от закон. Считано от 06.02.2014 г се преустановява производствената дейност на дружеството-майка и на основание чл.328,ал.1, т.2 от КТ са прекратени трудовите договори на работниците и служителите. От 16.05.2014 г е променена и икономическата дейност на Дружеството-майка: реконструкция, модернизация, покупко- продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от закон.

С решение на общото събрание на акционерите от 30.01.2017 г. е сменен основния предмет на дейност както следва: търговия, търговско представителство, посредничество, агентство на местни и чуждестранни лица в страната и чужбина, отдаване на движими и недвижими имоти, сервизни услуги, както и всяка друга дейност, която не противоречи на нормативен акт .

Дружеството - майка е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове.

На 27.03.2017 г. в Търговския регистър на Агенция по вписванията е вписана промяна в съвета на директорите както следва:

- o Иван Кирилов Тилоев – Председател на Съвета на директорите
- o Даниел Мирчев Мирчев – Член на Съвета на директорите
- o Светослав Ивонов Дечев – Изпълнителен директор

Дружеството-майка се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Дружеството - майка е предприятие от група, чийто последен собственик юридическо лице е “Астра Форс” ЕООД, със седалище гр. София, жк. Бъкстон, бл.27, вх.В, ет.5, ап.42. „Астра Форс” ЕООД притежава 7 375 броя акции на „Загора Фининвест”АД, чрез дъщерново си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, които се равняват на 80,70% от общия брой акции. Дружеството - майка изготвя консолидиран финансов отчети. По чл.32 от Закона за счетоводството, предприятието- майка на малка група изготвя консолидиран отчет, ако в групата има поне едно предприятие от обществен интерес.

**Дъщерното дружество** – “СИИ Имоти” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти), посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"СИИ Имоти" АДСИЦ е учредено на 15.11.2005 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 20 декември 2005 г.

„СИИ Имоти” АДСИЦ е регистрирано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175006705.

“СИИ Имоти” АДСИЦ получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 334 – ДСИЦ от 17 май 2006 г. на Комисията за финансов надзор.

„СИИ Имоти” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години.

След вписани промени в Търговския регистър от 20.09.2017 г. е избран нов съвет на директорите в състав:

- o Светослав Иванов Дечев – Изпълнителен директор
- o Даниел Мирчев Мирчев – Председател на Съвета на директорите
- o Мая Мирославова Огнянова – Член на Съвета на директорите

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. “СИИ Имоти” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2018 г. Дружеството – майка Загора Фининвест АД притежава 55,81 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. През 2019 г. няма промени в участието на Дружеството- майка в дъщерното дружество.

Ръководството на Групата носи отговорност за оценяване способността на дружествата от нея да продължат да функционират като действащи предприятия. Когато това е приложимо, ще бъдат оповестени въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и факта на използването на счетоводна база на основата на предположението за действащо предприятие.

Ръководството на Групата не възнамерява да ликвидира никое от дружествата, нито да преустановява дейността им, освен ако на практика няма друга алтернатива.

Средно- списъчния брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 служителя – ключов управленски персонал.

## **2. Описание на приложимата счетоводна политика**

### **2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Консолидирания финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Групата. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

Този финансов отчет е консолидиран и е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

### **3. Промени в счетоводната политика**

#### **3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2018 г.**

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС. МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Ръководството на Групата е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Групата следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани. Ръководството държи повечето финансови активи, за да събира съответните парични потоци и оценява видовете парични потоци, за да класифицира правилно финансовите активи.

Ръководството очаква по-голямата част от финансовите активи, държани до падеж, да продължат да бъдат отчитани по амортизирана стойност.

След направен анализ на очакваните парични потоци и очакваните загуби, Групата е избрала следната база за класификация и оценяване на финансовите активи:

- Дългосрочни финансови активи – за тях се прилага бизнес модела на събиране и продажба като те следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход;
- Краткосрочни финансови активи - за тях се прилага модела на продажба и следва да бъдат оценявани по справедлива стойност през печалба и загуба;
- Облигации - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Вземания от свързани лица - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Предоставени заеми - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;
- Търговски вземания - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по

амортизирана стойност;

- Пари и парични еквиваленти - прилага се модела на държани до падеж и следва да бъдат отчитани по амортизирана стойност;

Печалби или загуби, реализирани при продажбата на финансови активи по справедлива стойност в другия всеобхватен доход няма да бъдат отчитани в печалбата или загубата, а прехвърлени от резерви в неразпределената печалба.

- Обект на обезценка съгласно МСФО 9 са финансови активи, които се отчитат по амортизирана стойност, които са предоставените заеми, търговски вземания и вземанията от свързани лица. За тези финансови активи Групата признава очаквани кредитни загуби за целия срок съобразно кредитния риск съгласно изискванията на МСФО 9.
- МСФО 7 (променен) Финансови инструменти: Оповестявания относно облекчението за преизчислението на сравнителни периоди и свързаните с тях оповестявания при прилагането на МСФО 9 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).
- МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -приет от ЕК). Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11 и свързаните с тях тълкувания. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на сделката- сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента - особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора - обичайно на база самостоятелната (индивидуалната) продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода - при успешното изпълнение на задължение по договор чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Направени са пояснения за идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги; б) за идентифициране дали дружествата от Групата са принципали или агенти при предоставянето на стоки или услуги и в) при трансфера на лицензии. Въвеждането на този стандарт може да доведе до по-съществени следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги - ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори - лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените в новия стандарт не биха оказали влияние върху стойностите и класификацията на активите и пасивите, операциите и резултатите от дейността му -по отношение на неговите приходи от дейността и/или вземанията му, доколкото не се очаква промяна в

бизнес модела, нито промяна във времевия хоризонт на прехвърляне на контрола към клиента от оказваните от Групата услуги или отчитането на продажбите на стоки;

- МСФО 10 (променен) Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия - относно продажба или вноската на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие (не е определена дата за влизане в сила, но ще се счита, че прилагането на тази редакция е в съответствие с МСФО).

### **3.2. Изменения и разяснения, които влизат в сила от 01.01.2019 г. но не се са приети от ЕК и не се прилагат от Групата**

Към датата на съставяне на този консолидиран финансов отчет са издадени, но не са още в сила (и/или не са приети от ЕК) за годишни финансови периоди, започващи на 1 януари 2018 г. нови стандарти, променени стандарти и тълкувания, които не са били приети за по-ранно приложение от Групата. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и консолидираните финансови отчети на Групата за следващи периоди:

- МСФО 9 (променен) - Финансови инструменти - относно случаи компенсации при предсрочно погасяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК).
- МСС 28 (променен)- Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия- относно дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК).
- МСС 40 (променен) -Инвестиционни имоти - относно трансфери на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди от 01.07.2018 г.- не е приет от ЕК)

**Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила към 1 януари 2018 г. ръководството е проучило възможния им ефект и е определило, че те не биха имали ефект върху счетоводната политика, респ. активите, пасивите, операциите и резултатите на Групата поради това, че то не разполага/оперира с такива обекти и/или не реализира подобни сделки и транзакции.**

Тези стандарти, променени стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 2 (променен) Плащане на базата на акции- Класификация и оценяване на транзакциите базирани на плащания с акции (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не е приет от ЕК).
- МСФО 9 „Финансови инструменти” (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 16 Лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е приет от ЕК)
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 4 (променен) Застрахователни договори (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- приет от ЕК).

- Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.- не е приет от ЕК), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.- не са приети от ЕК).
- Подобрения в МСФО Цикъл 2015-2017 (м. декември 2017 г.)- подобрения в МСС23, МСС 12 и МСФО 3 във връзка с МСФО11 (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не са приети от ЕК).
- КРМСФО 22 (променен) -Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. -не е прието от ЕК).
- КРМСФО 23 (променен)- Несигурности при третирането на данъци върху дохода (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г.- не е прието от ЕК).

### **1.1. Приложима мерна база**

Настоящият междинен консолидиран финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви до тяхната справедлива стойност към края на отчетния период, доколкото това се изисква от съответните счетоводни стандарти и тази стойност може да бъде достоверно установена. Всички подобни отклонения от принципа на историческата цена са посочени при оповестяване на счетоводната политика на съответните места по-нататък. Всички данни за 2019 г. и за 2018 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1. Общи приложения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

### **2.2. Представяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидирания финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”. Групата представя консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във консолидирания финансов отчет или прекласифицира позиции във консолидирания финансов отчет и това има съществен ефект върху информацията в консолидирания отчет за финансовото състояние към началото на предходния период.

Групата приема да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

### **2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

Приложението на МСС изисква от ръководството на Групата да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на консолидирания финансов отчет и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет. Приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на провизиите, във връзка с ефекта от прилагане на МСФО 9.

#### **Функционална валута и валута на представяне**

Функционалната валута на Дружествата от групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв. БНБ определя обменните курсове на българския лев към другите чуждестранни валути използвайки курса на еврото към съответната валута на международните пазари. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или събитието. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за всеки работен ден. Към 30 септември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на консолидирания финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания финансов отчет на Групата също е българският лев.

### **2.4. Управление на финансовите рискове**

В хода на обичайната си дейност Дружествата от групата могат да бъдат изложени на различни финансови рискове, най-важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни наемни възнаграждения, цената на привлечените заеми и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

### **2.5. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и дъщерното предприятие към 30 септември 2019 г. Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на компанията майка. Налице е контрол, когато компанията майка е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. Дъщерното предприятие има отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Неконтролиращото участие като част от собствения капитал представлява дялът от печалбата или загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Общият всеобхватен доход или загуба на дъщерното предприятие се отнася към собствениците на предприятието майка и неконтролиращите участия на базата на техния относителен дял в собствения капитал на дъщерното предприятие.

Ако Групата загуби контрол над дъщерното предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в балансовата стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между i) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и ii) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

## **2.6. Бизнес комбинации**

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното дружество, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното дружество преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно дружество са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното дружество и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното



преди капиталово участие на Групата в придобиваното дружество, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното дружество по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалба или загуба, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното дружество преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие. Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези провизорни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното дружество. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

## **2.7. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

## **2.8. Дефиниция и оценка на елементите на консолидирания отчет за финансовото състояние**

### **2.8.1. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

#### **Модел на справедливата стойност**

Групата отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в консолидирания отчет за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Печалба /(Загуба) от промяна в стойността на инвестиционните имоти”.

### **2.8.2. Репутация**

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Първоначалното определяне и изменението на репутацията е представено в пояснение 3.2. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

За целите на теста на обезценка репутацията се разпределя към всяка единица, генерираща парични потоци на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнескомбинацията, независимо от това дали всички активи или пасиви на придобитото Дружество са разпределени към тези единици.

Самостоятелно признатата репутация по придобиването на дъщерни дружества се тества задължително за обезценка поне веднъж годишно. Загубите от обезценки на репутацията не се възстановяват в последствие. Печалбите или загубите от продажба (освобождение) на дадено дъщерно дружество от Групата включва и балансовата стойност на репутацията, приспадащата се за продаденото (освободеното) дружество (вж. пояснение 3.2).

Загубите от обезценка на репутация се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

### **2.8.3. Основен капитал**

Основният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

### **2.8.4. Резерви**

Резервите на Групата се образуват от разпределяне на финансовите резултати за съответния период, след облагането им с данък върху печалбата, от емитиране на акции или реализиране на бизнескомбинации, в които Групата е страна. Резервите на дружествата от групата могат да се използват само с решение на Общото събрание на акционерите, съгласно Търговския закон и Устава на дружествата.

### **2.8.5. Задължения към наети лица**

#### *Платен годишен отпуск*

Съгласно Кодекса на труда правото на ползване на определения полагаем годишен отпуск се запазва и в случаите, когато не е използван в годината, за която се отнася. В съответствие с МСС 19 "Доходи на наети лица" разхода за отпускни се начислява като разход и се признава като задължение към служителите в годината, за която се отнася.

#### *Дефинирани доходи при пенсиониране*

В съответствие с изискванията на Кодекса на труда, при прекратяване на трудовия договор на служител, придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, му се изплаща обезщетение в двукратен размер на брутното трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутното трудово възнаграждение, при натрупан трудов стаж в дружествата от Групата над десет последователни години.

Поради това, че няма достатъчно данни за надеждно определяне на размера на дължимите обезщетения, както и поради очакваните промени в промени в нормативната уредба, в този консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

### **2.8.6. Приходи**

Основните приходи, които Групата генерира са свързани с лихви по предоставени заеми, преоценки на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, покупко – продажба на вземания, покупко – продажба на имоти и други

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

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

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата признава като задължение по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в консолидирания отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, тя признава в консолидирания отчет за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

### **2.8.7. Приходи от лихви и дивиденди**

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми на други дружества и договори за цесия. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

### **2.8.8. Оперативни разходи**

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

Групата отчита един вид разход, свързан с изпълнението на договорите за доставка на услуги с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

### **2.8.9. Разходи за лихви и разходи по заеми**

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

## **2.9. Данъчно облагане**

Съгласно българското данъчно законодателство за 2019 г. дружествата от Групата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2018 г. той също е бил 10 %. За 2020 г. данъчната ставка се запазва на 10%.

Групата прилага балансовия метод на задълженията за отчитане на временните данъчни разлики, при който временните данъчни разлики се установяват чрез сравняване на преносната стойност с данъчната основа на активите и пасивите. Установените отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират и данъчният ефект се изчислява чрез прилагане на данъчната ставка, която се очаква да бъде приложена при тяхното обратно проявление в бъдеще. Отсрочените данъчни задължения се признават при всички случаи на възникване, а отсрочените данъчни активи, само до степеня, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Тъй като дъщерното дружество СИИ Имоти е дружество със специална инвестиционна цел, частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

Съгласно действащото данъчно законодателство за периода Групата отчита данъчна печалба.

## **2.10. Дивиденди**

Дивидентите се признават като намаление на нетните активи на дружествата от Групата и текущо задължение към собствениците на акционерния капитал в периода, в който е възникнало правото за получаване.

През текущия период не е взето решение за разпределение на дивидент.

## **2.11. Свързани лица**

За целта на изготвянето на настоящия консолидиран финансов отчет предприятията се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процеса на вземане на финансови и оперативни решения.

## **2.12. Доход на акция**

Доходът на една акция се изчислява на основата на нетната печалба за периода и общия брой на обикновените поименни акции на Дружеството- майка.

## **2.13. Финансови инструменти съгласно МСФО 9 , считано от 01.01.2018 г.**

### **2.13.1. Признаване и отписване**

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато някое от дружествата от Групата стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

### **2.13.2. Класификация и първоначално оценяване на финансовите активи**

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Групата за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Печалба от финансова дейност“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

### **2.13.3. Последващо оценяване на финансовите активи**

#### **Дългови инструменти по амортизирана стойност**

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- Групата управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определени плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

#### **Търговски вземания**

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Групата държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

#### **Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата**

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор да ги отчита по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

### **2.13.4. Обезценка на финансовите активи**

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Групата начислява обезценка на търговските вземания, които не са обезпечени със залог на акции. Като индикатори за потенциална обезценка на търговските вземания Групата счита настъпили значителни финансови затруднения на дебитора, вероятността дебиторът да встъпи в процедура по несъстоятелност или неизпълнение на договорените ангажименти от страна на контрагента и забава на плащанията и степента на обслужването им.

Обезценката се представя в счетоводния баланс като намаление на отчетната стойност на вземанията, а разходите от обезценката и приходите от върнати обезценки се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в перото Печалба от финансова дейност.

Групата определя процента на обезценка на обслужваните вземания в размер на 1%, на заемите и лихвите по заеми – 2%, и процент на обезценка за вземанията, за които има индикации за затруднения в обслужването – 5%.

### **2.13.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми – банкови и облигационни, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Групата не е определила даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

### **2.13.6. Финансови активи**

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на консолидирания финансов отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за печалбата или загубата

и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

### **Кредити и вземания**

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

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

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи на разположение за продажба в Групата включват акции и дялове. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективната лихва или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в консолидирания отчет за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.



### **2.13.7. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Групата включват банкови заеми и облигационни заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите и облигационните заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в Консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на акционерите.

### **2.13.8. Договори за продажба и обратно изкупуване на ценни книжа**

Ценни книжа могат да бъдат давани под наем или продавани с ангажимент за обратното им изкупуване (репо-сделка). Тези ценни книжа продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато всички съществени рискове и изгоди от притежаването им остават за сметка на Групата. В този случай се признава задължение към другата страна по договора в консолидирания отчет за финансовото състояние, когато Групата получи паричното възнаграждение.

Аналогично, когато Групата взима под наем или купува ценни книжа с ангажимент за обратната им продажба (обратна репо-сделка), но не придобива рисковете и изгодите от собствеността върху тях, сделките се третират като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Разликата между продажната цена и цената при обратното изкупуване се признава разсрочено за периода на договора, като се използва метода на ефективната лихва. Ценните книжа, отдадени под наем, продължават да се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания отчет за финансовото състояние, освен ако не са продадени на трети лица, при което задължението за обратно изкупуване се признава като търговско задължение по справедлива стойност и последващата печалба или загуба се включва в нетния оперативен резултат.

### **2.14. Пари и парични еквиваленти**

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрастваеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### **2.15. Провизии, условни пасиви и условни активи**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно

задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение 24.

## **2.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху консолидираните финансови отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 2.17.

### **2.16.1. Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства

### **2.16.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност**

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от облигациите, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

## **2.17. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки**

### **2.17.1. Бизнес комбинации**

При първоначалното им признаване активите и пасивите на придобития бизнес са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние с тяхната справедлива стойност. При изчисляване на справедливата стойност ръководството използва оценки на бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори, които обаче могат да се различават от действителните резултати. Всички промени в оценката след първоначалното признаване биха се отразили върху стойността на репутацията. Информация относно изменението на придобитите активи и пасиви през текущия отчетен период е представена в пояснение 3.2.

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения консолидиран финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния консолидиран финансов отчет на Групата към 31 декември 2018 г., с изключение на промените в приблизителната оценка на задълженията за разходи за данъци върху дохода и новоприетите МСФО 9 и МСФО 15.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

### **2.17.2. Обезценка на нефинансови активи**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

### **2.17.3. Измерване на очаквани кредитни загуби**

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на дружествата от Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата. Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

### **2.17.4. Оценяване по справедлива стойност**

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период (вж. пояснение 27).

### 3. База за консолидация

#### 3.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване и основно място на дейност | Основна дейност  | 2019<br>‘000 лв | 2019<br>Участие<br>% | 2018<br>‘000 лв | 2018<br>Участие<br>% |
|------------------------------|---|--|-----------------|----------------------|-----------------|----------------------|
| СИИ Имоти АДСИЦ              | България  | Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа | 428             | 55,81                | 428             | 55,81                |

#### 3.2. Репутация

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Придобиване на контрол върху 100% от СИИ Имоти АДСИЦ на 30.11.2016 г.</b>     | <b>хил.лева</b> |
| Основен капитал на дружеството   | 650             |
| Резерви  | 172             |
| Фин. резултат от минали години   | (210)           |
| <b>Нетна стойност на активите</b>  | <b>612</b>      |
| Стойност на инвестицията   | 767             |
| Участие в нетната справедлива стойност на разграничимите активи 100,00%          | (612)           |
| <b>Репутация на дата на придобиване</b>  | <b>155</b>      |
| Обезценка  | -               |
| <b>Репутация 30.11.2016</b>  | <b>155</b>      |
| <b>Продажба на контролно участие 19,60% от СИИ Имоти АДСИЦ към 31.12.2016 г.</b> | <b>хил.лева</b> |
| Основен капитал на дружеството   | 650             |
| Резерви  | 172             |
| Фин. резултат от минали години   | (146)           |
| <b>Нетна стойност на активите</b>  | <b>676</b>      |
| Стойност на инвестицията   | 617             |
| Участие в нетната справедлива стойност на разграничимите активи – 80,40%         | (544)           |
| <b>Репутация на дата на продажбата</b>   | <b>73</b>       |
| Обезценка  | -               |
| <b>Репутация 31.12.2016</b>  | <b>73</b>       |
| <b>Продажба на контролно участие 24,59% от СИИ Имоти АДСИЦ АД към 31.12.2017</b> | <b>хил.лева</b> |

**Загора Фининвест АД**

25

Консолидиран финансов отчет  
30 септември 2019 г.

г.

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Основен капитал на дружеството    | 650        |
| Резерви                           | 172        |
| Фин. резултат от минали години    | (146)      |
| <b>Нетна стойност на активите</b> | <b>678</b> |

**хил.лева**

|   |           |
|---|-----------|
| Стойност на инвестицията  | 428       |
| Участие в Нетната справедлива стойност на разграничимите активи 55,81 % | (378)     |
| <b>Репутация на дата на продажбата</b>                                  | <b>50</b> |
| Обезценка   | -         |
| <b>Репутация 31.12.2017</b>   | <b>50</b> |

**Контролно участие на СИИ Имоти АДСИЦ към 31.12.2018****хил.лева**

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Основен капитал на дружеството    | 650        |
| Резерви                           | 172        |
| Фин. резултат от минали години    | (145)      |
| <b>Нетна стойност на активите</b> | <b>677</b> |

|   |           |
|---|-----------|
| Стойност на инвестицията  | 428       |
| Участие в Нетната справедлива стойност на разграничимите активи 55,81 % | (378)     |
| <b>Репутация</b>  | <b>50</b> |
| Обезценка   | -         |
| <b>Репутация 31.12.2018</b>   | <b>50</b> |

**Контролно участие на СИИ Имоти АДСИЦ към 31.03.2019****хил.лева**

|   |            |
|---|------------|
| Основен капитал на дружеството  | 650        |
| Резерви   | 172        |
| Фин. резултат от минали години  | (81)       |
| <b>Нетна стойност на активите</b>                                       | <b>741</b> |
| Стойност на инвестицията  | 428        |
| Участие в Нетната справедлива стойност на разграничимите активи 55,81 % | (414)      |
| Други корекции  | 36         |
| <b>Репутация</b>  | <b>50</b>  |
| Обезценка   | -          |
| <b>Репутация 30.09.2019</b>   | <b>50</b>  |

**4. Печалба / (Загуба) от основна дейност****4.1. Печалба / (Загуба) от операции с инвестиции**

|   | 30.09.2019 г. | 30.09.2018 г. |
|---|---------------|---------------|
|   | хил.лева      | хил.лева      |
| Печалба от продажба на ФА                             | 70            | 1 295         |
| Загуби от продажба на ФА                              | (1)           | (667)         |
| Печалба/ Загуба от преоценка на финансови инструменти | (281)         | 44            |
| Приходи от дивиденди                                  | -             | 7             |
| <b>Печалба от основна дейност</b>                     | <b>(212)</b>  | <b>679</b>    |

**4.2. Финансови приходи/(разходи), нетно**

|   | <b>30.09.2019 г.</b> | <b>30.09.2018 г.</b> |
|---|----------------------|----------------------|
|   | <b>хил.лева</b>      | <b>хил.лева</b>      |
| Приходи от лихви  | 3 585                | 1 876                |
| Разходи за лихви  | (2 709)              | (1 693)              |
| Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9 | (165)                | (225)                |
| Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка       | 250                  | -                    |
| Други финансови приходи/(разходи), нетно                  | (13)                 | (14)                 |
| <b>Печалба от финансова дейност</b>                       | <b>948</b>           | <b>(56)</b>          |

5. Печалби/(загуби) от обезценки, нетно

Ефектът от прилагане на МСФО 9 към 01.01.2019 г. и към 30.09.2019 г., е представен в таблицата по-долу :

| Финансови активи                 | МСС 39                      |               |                                    |   | МСФО 9                                   |               |   |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|---|--|---------------|---|
|                                  | Категория                   | Сума          | Начислени обезценки към 01.01.2019 | Начисление на разход през Печалбата или Загубата за периода | Възстановена обезценка към 30.09.2019 г. | Сума          | Категория                                     |
|                                  |                             | '000 лв.      | '000 лв.                           | '000 лв.  | '000 лв.                                 | '000 лв.      |   |
| Краткосрочни финансови активи    | На разположение за продажба | 19 800        | -                                  | -   | -  | 19 800        | Справедлива стойност в печалбата / (загубата) |
| Търговски и други вземания       | Кредити и вземания          | 46 587        | (513)                              | (164)   | 250                                      | 46 160        | Амортизирана стойност                         |
| Вземания от свързани предприятия | Кредити и вземания          | 681           | (12)                               | (1)   | -  | 668           | Амортизирана стойност                         |
| Пари и парични еквиваленти       | Кредити и вземания          | 1 593         | -                                  | -   | -  | 1 593         | Амортизирана стойност                         |
|                                  |                             | <b>68 661</b> | <b>(525)</b>                       | <b>(165)</b>  | <b>250</b>                               | <b>68 221</b> |   |

Ефектът от прилагане на МСФО 9 към 01.01.2019 г. е в размер на 525 хил. лв. и се формира от корекция на очаквани кредитни в съответствие с прилагания опростен подход е извършило преглед и тест за обезценка на вземанията. Начислените обезценки през периода като разход 165 хил.лв. и възстановените обезценки като приход 250 хил.лв. са представени нето в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност“.

Не са настъпили други изменения във връзка с прилагането на МСФО 9, касаещи промяна в категориите на другите финансови активи на Групата.

Ефектът от въвеждането на МСФО 9 към 01.01.2018 г. и към 31.12.2018 г., е представен в таблицата по-долу :

| Финансови активи                 | МСС 39                      |               |                                    |   | МСФО 9                                   |               |   |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------|------------------------------------|---|--|---------------|---|
|                                  | Категория                   | Сума          | Начислени обезценки към 01.01.2018 | Начисление на разход през Печалбата или Загубата за периода | Възстановена обезценка към 31.12.2018 г. | Сума          | Категория                                     |
|                                  |                             | '000 лв.      | '000 лв.                           | '000 лв.  | '000 лв.                                 | '000 лв.      |   |
| Краткосрочни финансови активи    | На разположение за продажба | 18 501        | -                                  | -   | -  | 18 501        | Справедлива стойност в печалбата / (загубата) |
| Търговски и други вземания       | Кредити и вземания          | 39 898        | (306)                              | (387)   | 180                                      | 39 385        | Амортизирана стойност                         |
| Вземания от свързани предприятия | Кредити и вземания          | 650           | (16)                               | (12)  | 16                                       | 638           | Амортизирана стойност                         |
| Пари и парични еквиваленти       | Кредити и вземания          | 2 917         | -                                  | -   | -  | 2 917         | Амортизирана стойност                         |
|                                  |                             | <b>61 966</b> | <b>(322)</b>                       | <b>(399)</b>  | <b>196</b>                               | <b>61 441</b> |   |

Ефектът върху неразпределената печалба към 01.01.2018 г. е в размер на 322 хил. лв., и е показан в консолидирания отчет за собствения капитал на ред „Ефект от прилагане на МСФО 9“. И се формира от корекция на очаквани кредитни загуби и корекция на отсрочен данък. Групата, в съответствие с прилагания опростен подход е извършило преглед и тест за обезценка на вземанията към 01.01.2018 г. и към 31.12.2018 г. Начислените обезценки през периода като разход и възстановените обезценки са представени нето в консолидирания отчет за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба / (Загуба) от финансова дейност“.

Не са настъпили други изменения във връзка с прилагането на МСФО 9, касаещи промяна в категориите на другите финансови активи на Групата.



## 6. Друг всеобхватен доход

През периода в дружествата от Групата нямат реализиран друг всеобхватен доход, който да окаже влияние върху собствения капитал.

## 7. Разходи за външни услуги

|                               | <b>30.09.2019 г.</b> | <b>30.09.2018 г.</b> |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
|                               | <b>хиЛ.лева</b>      | <b>хиЛ.лева</b>      |
| Такса БФБ и КФН               | (19)                 | (3)                  |
| Такса ЦД и Сервиз Фин. Пазари | (5)                  | (2)                  |
| Застраховки                   | (131)                | (84)                 |
| Консултантски услуги          | (50)                 | (79)                 |
| Такса банка довереник         | (55)                 | (24)                 |
| Счетоводно обслужване и одит  | (57)                 | (31)                 |
| Сделки с ЦК                   | (11)                 | (29)                 |
| Други                         | (1)                  | (1)                  |
| <b>ОБЩО</b>                   | <b>(329)</b>         | <b>(253)</b>         |

## 8. Разходи за персонал

|                                | <b>30.09.2019 г.</b> | <b>30.09.2018 г.</b> |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                | <b>хиЛ.лева</b>      | <b>хиЛ.лева</b>      |
| Разходи за заплати             | (72)                 | (74)                 |
| Разходи за осигурителни вноски | (16)                 | (16)                 |
| <b>ОБЩО</b>                    | <b>(88)</b>          | <b>(90)</b>          |

## 9. Доход/загуба на една акция

|                                    | <b>30.09.2019 г.</b> | <b>30.09.2018 г.</b> |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Финансов резултат, нетно от данъци | 686 488.15           | 279 885.68           |
| Брой акции                         | 9 139                | 9 139                |
| <b>Доход/загуба на една акция</b>  | <b>75,12</b>         | <b>30,63</b>         |

## 10. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството- майка се намират в с. Рогощ, общ. Марица, обл. Пловдив. Инвестиционните имоти на дъщерното дружество се намират в гр. София, община Столична, обл. София.

Инвестиционните имоти на Групата се държат с цел увеличаване стойността на капитала.

### Модел на справедливата стойност

За информация относно определянето на справедливата стойност на инвестиционните имоти вижте пояснение 27.1. Промените в балансовите стойности, представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва

|   | Земи<br>Хил.лв. | Сгради<br>Хил.лв. | Общо<br>Хил.лв. |
|---|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>Нетна балансова стойност</b>                   |                 |                   |                 |
| Салдо към 1 януари 2018 г.                        | 3 367           | 4 466             | 7 833           |
| Салдо към 31 декември 2018 г.                     | 3 367           | 4 466             | 7 833           |
| <b>Преоценки/(обезценки)</b>                      |                 |                   |                 |
| Преоценки през периода                            | 445             | -                 | 445             |
| Обезценки през периода                            | -               | (25)              | (25)            |
| Други изменения през периода                      | -               | (1)               | (1)             |
| Салдо към 31 декември 2018 г.                     | 445             | (26)              | 419             |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2018 г.</b> | <b>3 812</b>    | <b>4 440</b>      | <b>8 252</b>    |

|  | Земи<br>Хил.лв. | Сгради<br>Хил.лв. | Общо<br>Хил.лв. |
|--|-----------------|-------------------|-----------------|
| <b>Нетна балансова стойност</b>                    |                 |                   |                 |
| Салдо към 1 януари 2019 г.                         | 3 812           | 4 440             | 8 252           |
| Салдо към 30 септември 2019 г.                     | 3 812           | 4 440             | 8 252           |
| <b>Преоценки/обезценки</b>                         |                 |                   |                 |
| Преоценки през периода                             | 368             | -                 | 368             |
| Салдо към 30 септември 2019 г.                     | 368             | -                 | 368             |
| <b>Балансова стойност към 30 септември 2019 г.</b> | <b>4 180</b>    | <b>4 440</b>      | <b>8 620</b>    |

Част от инвестиционни имоти на стойност 6 994 хил. лв. са заложили като обезпечение по заеми (2018 г.: 6 994 хил. лв.). За 2019 г. и 2018 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи.

#### 11. Краткосрочни финансови активи

|                                | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|--------------------------------|---------------------|---------------------|
| Инвестиции в акции и дялове    | 544                 | 7 607               |
| Акции, заложили по репо сделки | 19 256              | 10 894              |
| <b>ОБЩО</b>                    | <b>19 800</b>       | <b>18 501</b>       |

Условните активи / пасиви във връзка с краткосрочните финансови активи са показани в пояснение 24.

### 11.1. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

|  | 2019 г.<br>хил. лв. | 2018 г.<br>хил. лв. |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата</b> |                     |                     |
| Некотиранни дългови инструменти  | 26                  | 26                  |
| Борсови капиталови инструменти   | 18 708              | 18 448              |
| Некотиранни капиталови инструменти                                       | 1 066               | 27                  |
|  | <b>19 800</b>       | <b>18 501</b>       |

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на консолидирания финансов отчет, където е приложимо, а за тези без активен пазар стойността е определена на база на оценка на независим оценител, определена към датата на консолидирания финансов отчет. Печалбите и загубите са признати в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”.

### 12. Търговски и други вземания

|  | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Нетекущи:</b>   |                     |                     |
| Нетекуща част на застрахователна премия                  | 459                 | 513                 |
|  | <b>459</b>          | <b>513</b>          |
| <b>Текущи:</b>   |                     |                     |
| Вземания от клиенти по продажба на ФА                    | 6 920               | 4 008               |
| Лихви по вземания от клиенти по продажби на ФА           | 1 165               | -                   |
| Обезценка на вземания от клиенти, съгл. МСФО 9           | (80)                | (40)                |
| Вземания по договори за цесии                            | 3 933               | 7 003               |
| Лихви по договори за цесия                               | 884                 | -                   |
| Обезценка на вземания по договори за цесии, съгл. МСФО 9 | (48)                | (222)               |
| Аванси   | 18 621              | 18 031              |
| Лихви по аванси  | 872                 | -                   |
| Обезценка на аванси, съгл. МСФО 9                        | (195)               | (187)               |
| Вземания по репо сделки                                  | 8 267               | 6 823               |
| Лихви по Репо сделки                                     | 657                 | 483                 |
| Заеми  | 5 031               | 3 137               |
| Лихви по заеми   | 144                 | 319                 |
| Обезценка на заеми и лихви по заеми, съгл. МСФО 9        | (104)               | (63)                |
| Данъчни вземания   | 13                  | 13                  |
| Текуща част на застрахователна премия                    | 73                  | 73                  |
| Други вземания   | 7                   | 7                   |
| <b>ОБЩО</b>  | <b>46 160</b>       | <b>39 385</b>       |

Значимите предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е една година от датата на подписването му. Получения аванс по договора е за сумата от 9 000 хил.лв.

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Сумата на преведения аванс към 31.12.2018 г. е в размер на 1 137 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 31.12.2018 г., находящ се гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Получения аванс по договор е за сумата от 8 434 хил.лв. Срокът на договора е една година от датата на подписването му.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на 165 хил. лв. (2018 г.: 399 лв.) е призната в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност”. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на търговските вземания може да бъде представено разгледано в пояснение 5.

### 13. Парични средства

|   | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|---|---------------------|---------------------|
| Парични средства в разплащателни сметки | 3                   | 727                 |
| Парични еквиваленти                     | 1 590               | 2 190               |
| <b>ОБЩО</b>                             | <b>1 593</b>        | <b>2 917</b>        |

Дружествата от Групата са извършили оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществуваща и не е начислена във Консолидираните финансови отчети на Групата.

### 14. Собствен капитал

#### 14.1. Акционерен капитал

Основния капитал на групата отразява стойността на акциите на Дружеството- майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната му съдебна регистрация. Към 30 септември 2019 г. капиталът на "Загора Фининвест" АД е 54 834,00 лева, разпределен в 9 139 броя безналични акции с номинална стойност 6 лева за всяка.

Списък на основните акционери в капитала на Дружеството - майка е представен както следва :

|                 | 30 септември<br>2019 | 30 септември<br>2019 | 31 декември<br>2018 | 31 декември<br>2018 |
|-----------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
|                 | Брой акции           | %                    | Брой акции          | %                   |
| Алфа Асетс ЕООД | 7 375                | 80.7                 | 7 375               | 80.7                |

|                |              |            |              |            |
|----------------|--------------|------------|--------------|------------|
| Физически лица | 1 764        | 19.3       | 1 764        | 19.3       |
|                | <b>9 139</b> | <b>100</b> | <b>9 139</b> | <b>100</b> |

#### 14.2. Резерви

|                       | 2019 г.<br>хиЛ.лева | 2018 г.<br>хиЛ.лева |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Общи законови резерви | 6                   | 6                   |
| Други резерви         | 81                  | 81                  |
| <b>ОБЩО</b>           | <b>87</b>           | <b>87</b>           |

#### 15. Банкови заеми

През 2016 г. Дружеството- майка е сключило договор за банков кредит за инвестиционни средства за сума в размер на 4 850 000 лева с краен срок на погасяване 20.06.2023 г. Заемът е обезпечен с първа по ред договорна ипотека върху недвижим имот в обл. Пловдив, общ. Марица, с Рогош.

Падежите по банкови заеми са следните:

|              | 2019 г.<br>хиЛ.ЛВ. | 2018 г.<br>хиЛ.ЛВ |
|--------------|--------------------|-------------------|
| до 12 месеца | 744                | 744               |
| над 1 години | 2 060              | 2 618             |
| <b>Общо</b>  | <b>2 804</b>       | <b>3 362</b>      |

#### 16. Задължения по облигационен заем

На 29 март 2017 г. Дружеството- майка издава облигации с ISIN код BG2100006175 - 10 000 бр. с номинална стойност 1 000 EUR/бр. Общия размер на облигационния заем е 10 000 000 ( десет милиона) EUR или легова равностойност 19 558 300,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени. Облигационния заем е с падеж на лихвени плащания на 6 месечен период, считано от 29.09.2017 г., като последното лихвено плащане следва да бъде на 29.03.2025 г. Падежите на главничните плащания започват от 29.09.2019 г., отново на 6 месечен период, като последното лихвено плащане следва да бъде направено на 29.03.2025 г. Считано от 21.11.2018 г. издадените облигации на Дружеството- майка са допуснати до търговия на Българска фондова борса.

През предходния период дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, представлявано от СД е взело решение за издаване на емисия обезпечени частни корпоративни облигации, в размер на 20 000 000 лв.(двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. Облигационната емисия е издадена на 18.12.2018 г. с ISIN код BG2100017180 и е регистрирана с Акт за регистрация от 18.12.2018 г. Обезпечението по емисията облигации е застраховка, сключена с едно от най-големите застрахователни дружества в страната.

Записни са 20 000 бр. облигации с номинал 1 000,00 лв. всяка. Общия размер на облигационния заем е 20 000 000,00 лв. Облигациите са обикновени, безналични, поименни и обезпечени.

Облигационния заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 18.12.2018 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежа на главничните плащания започва от 16.01.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 16.07.2026 г.

Средствата от облигационната емисия ще бъдат използвани по предмета на дейност на дъщерното дружеството за:

- изграждането на комплекс, включващ петзвезден хотел под бранда на международен оператор с конгресен център, спортен център и рекреативна зона, както и офис площи;

- за придобиване инвестиционни имоти, с цел диверсифициране на портфейла от активи по отношение локация, предназначение и тип на имотите;

- развитие на инвестиционни проекти за дългосрочно увеличаване на приходите и на печалбата на дружеството. Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление в инвестициите на дружеството с цел формиране на разнообразни източници на доходност. Във връзка с полученият облигационен заем, емитентът се задължава да спазва следните финансови коефициенти :

Съотношение Пасиви / Активи – Не по-високо от 97 %

Покритие на разходите за лихви - Изчислението на този коефициент се сформира както следва : Печалба от оперативна дейност / Разходи за лихви. Емитентът се задължава да поддържа покритие на разходите за лихви не по-ниско от 1.05

Текуща ликвидност – Краткотрайни активи / Краткотрайни пасиви – не по-ниско от 0.5

В случай, че наруши 2 или повече от тези определени финансови съотношения, емитентът се задължава да предприеме незабавни действия в срок до 6 месеца и да преведе показателите на дъщерното дружество в съответните съотношения съгласно изискванията на облигационерите.

Към 30 септември 2019 г. финансовите показатели във връзка с облигационният заем на дъщерното дружество са както следва:

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Съотношение Пасиви / Активи    | 95,33 % |
| Покритие на разходите за лихви | 1,19    |
| Текуща ликвидност              | 11,90   |

Падежите по облигационните заеми - главници и лихви са следните:

|                     | 2019 г.       | 2018 г.       |
|---------------------|---------------|---------------|
|                     | ХИЛ.ЛВ        | ХИЛ.ЛВ        |
| <b>до 12 месеца</b> | <b>5 636</b>  | <b>1 763</b>  |
| - Главница          | 4 401         | 1 467         |
| - Лихви             | 1 235         | 296           |
| <b>над 1 година</b> | <b>35 157</b> | <b>38 091</b> |
| <b>Общо</b>         | <b>40 793</b> | <b>39 854</b> |

Дългосрочните стратегически планове са насочени към динамично и ефективно управление на холдинговата структура и инвестициите на Групата с цел формиране на разнообразни източници на доходност.

### 17. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Отсрочените данъчни активи и пасиви са представени компенсирано в консолидирания отчет за финансовото състояние.

| Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: <b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b> | 01.01.2019 | Признати в печалбата или загубата | 30.09.2019 |
|--|------------|-----------------------------------|------------|
|  | '000 лв.   | '000 лв.                          | '000 лв.   |
| Преоценка на финансови активи  | 293        | -                                 | 293        |
| Обратно проявление на преоценка на финансови активи  | (159)      | -                                 | (159)      |
| Преоценка на инвестиционни имоти   | 180        | -                                 | 180        |
| Обезценка на вземания към 01.01.2018 г.  | (32)       | -                                 | (32)       |
| Обратно проявление на обезценка на вземания към 31.12.2018 г.                                      | 20         | -                                 | 20         |
| Обезценка на вземания към 31.12.2018 г.  | (22)       | -                                 | (22)       |
|  | <b>280</b> | <b>-</b>                          | <b>280</b> |
| Признати като:   |            |                                   |            |
| Отсрочени данъчни активи   | (213)      |                                   | (213)      |
| Отсрочени данъчни пасиви   | 493        |                                   | 493        |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>   | <b>280</b> |                                   | <b>280</b> |

| Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните: <b>Отсрочени данъчни пасиви (активи)</b> | 31.12.2017 | Ефект от промяна в счетоводна политика | 1.1.2018   | Признати в печалбата или загубата | 31.12.2018 |
|--|------------|--|------------|-----------------------------------|------------|
|  | '000 лв.   | '000 лв.                               | '000 лв.   | '000 лв.                          | '000 лв.   |
| Преоценка на финансови активи  | 160        |  | 160        | 133                               | 293        |
| Обратно проявление на преоценка на финансови активи  | (18)       |  | (18)       | (141)                             | (159)      |
| Преоценка на инвестиционни имоти   | 175        |  | 175        | 5                                 | 180        |
| Обезценка на вземания към 01.01.2018 г.  | -          | (32)                                   | (32)       |                                   | (32)       |
| Обратно проявление на обезценка на вземания към 31.12.2018 г.                                      | -          |  | -          | 20                                | 20         |
| Обезценка на вземания към 31.12.2018 г.  | -          |  | -          | (22)                              | (22)       |
|  | <b>317</b> | <b>(32)</b>                            | <b>285</b> | <b>(5)</b>                        | <b>280</b> |
| Признати като:   |            |  |            |                                   |            |
| Отсрочени данъчни активи   | (18)       |  | (50)       |                                   | (213)      |
| Отсрочени данъчни пасиви   | 335        |  | 335        |                                   | 493        |
| <b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>   | <b>317</b> |  | <b>285</b> |                                   | <b>280</b> |

Активи и пасиви по отсрочени данъци за дъщерното дружество не са начислявани, тъй като то е дружество със специална инвестиционна цел, следователно частта от финансовия резултат на Групата, която се дължи на него не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно подоходно облагане и не следва да бъдат начислявани данъчни временни разлики върху него.

### 18. Задължения за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци и отсрочените данъци са изчислени на база законово определената ставка от 10% съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане. В таблицата по-долу е представено обяснение за ефективната данъчна ставка:

|   | 2019 г.<br>хил.лв | 2018 г.<br>хил.лв |
|---|-------------------|-------------------|
| Печалба/(загуба) за периода преди данъци                  | 362               | 3 745             |
| Ефект от консолидация                                     | (2)               | (2)               |
| Облагаема печалба   | 360               | 3 743             |
| Данъчна ставка  | 10%               | 10%               |
| Очакван разход за данъци върху дохода                     | (36)              | (374)             |
| Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели         | (1 157)           | (166)             |
| Намаления на финансовия резултат за данъчни цели          | 1 360             | 246               |
| Разход/(приход) за данъци върху дохода (очакван), в т.ч.: | (174)             | (290)             |
| <b>Разход за текущ данък</b>                              | <b>(56)</b>       | <b>(294)</b>      |
| <b>Разход за отсрочен данък</b>                           | <b>(118)</b>      | <b>4</b>          |

### 19. Търговски и други задължения

|  | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|--|---------------------|---------------------|
| Задължения към доставчици                                | 51                  | 4                   |
| Задължения към доставчици за покупка на финансови активи | 410                 | 958                 |
| Аванси   | 580                 | 580                 |
| <b>ОБЩО</b>  | <b>1 041</b>        | <b>1 542</b>        |

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

### 20. Заеми

|   | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>Краткосрочна част на дългосрочни заеми</b> |                     |                     |
| Банков заем                                   | 744                 | 744                 |
| Облигационен заем                             | 5 636               | 1 763               |
|   | <b>6 380</b>        | <b>2 507</b>        |



|                                 | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|---------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Други краткосрочни заеми</b> |                     |                     |
| Заеми                           | 11                  | 36                  |
| Лихви по заеми                  | 31                  | 25                  |
| Репо сделки                     | 24 033              | 16 837              |
| Лихви по репо сделки            | 372                 | 287                 |
| <b>ОБЩО</b>                     | <b>24 447</b>       | <b>17 185</b>       |

## 20.1. Пасиви възникващи от финансовата дейност на Групата

Таблицата по-долу представя промените в задълженията на Групата, които възникват от финансовата му дейност, включително паричните и непаричните промени. Пасиви, възникващи от финансовата дейност са тези за които парични потоци са били, или бъдещи парични потоци ще бъдат, класифицирани в консолидирания отчет за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

|                   | 2018 г.<br>‘000 лв. | Парични изменения<br>‘000 лв. | Други изменения*<br>‘000 лв. | 2019 г.<br>‘000 лв. |
|-------------------|---------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------|
| Банков заем       | 3 362               | (679)                         | 121                          | 2 804               |
| Облигационен заем | 39 854              | (524)                         | 1 463                        | 40 793              |
| Други заеми       | 61                  | (1 059)                       | 1 040                        | 42                  |
| <b>Общо</b>       | <b>43 277</b>       | <b>(2 262)</b>                | <b>2 624</b>                 | <b>43 639</b>       |

\* Другите изменения включват начисления на лихви и продажба на вземания.

## 21. Задължения към персонала

|   | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|---|---------------------|---------------------|
| Задължения за заплати                   | 1                   | 4                   |
| Задължения за осигурителни вноски       | 3                   | 2                   |
| Задължения за данъци върху дохода на ФЛ | 1                   | 1                   |
| <b>ОБЩО</b>                             | <b>5</b>            | <b>7</b>            |

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2019 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период и различни пенсионни плащания.

## 22. Други текущи задължения

|                       | 2019 г.<br>хил.лева | 2018 г.<br>хил.лева |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Местни данъци и такси | 60                  | 82                  |
| Застраховки           | 99                  | 626                 |
| <b>ОБЩО</b>           | <b>159</b>          | <b>708</b>          |

### 23. Свързани предприятия

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД мажоритарният собственик – „Алфа Асетс“ ЕООД. Свързани лица са и членовете на съвета на директорите. Групата отчита като вземания от свързани лица разчетите си по предоставени заеми, лихви и възнаграждения по договори за управление. Предприятията се считат за свързани лица, когато едно от тях е в състояние да контролира другото или може да упражнява значително влияние върху другото в процеса на вземане на финансови и оперативни решения. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

#### 23.1. Оповестяване сделките свързани лица и вземания от тях

Извършени са следните сделки със свързани лица:

|  | 2019 г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2018 г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Сделки със собственици</b>  |                    |                    |
| <i><b>Вземания</b></i>   |                    |                    |
| Начислени лихви по предоставени заеми  | 31                 | -                  |
| Обезценка на вземане съгласно МСФО 9   | (1)                | -                  |
| Продадено вземане по договор за цесия  | -                  | (891)              |
| Начислени лихви по заеми и договори за цесия   | -                  | 88                 |
| <b>Задбалансово вземане по договор за цесия</b> – признат приход при продажба на вземане по номинал, придобито по договор за цесия | -                  | 565                |
| <b>Сделки с обслужващо дружество</b>   |                    |                    |
| <i><b>Задължения</b></i>   |                    |                    |
| Изплатени разходи от обслужващото дружество  | 114                |                    |
| <b>Сделки с ключов управленски персонал</b>  |                    |                    |
| <i><b>Задължения</b></i>   |                    |                    |
| Управленски договори - възнаграждения  | 51                 | 40                 |
| Изплатени възнаграждения по управленски договори   | (55)               | (37)               |

Към 30 септември Групата има задължение към свързани лица, както следва:

|                                       | 2019 г.<br>ХИЛ.ЛВ. | 2018 г.<br>ХИЛ.ЛВ. |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Текущи вземания от :</b>           |                    |                    |
| - Собственици                         | 681                | 650                |
| - Обезценка съгл. МСФО                | (13)               | (12)               |
| <b>Общо вземания от свързани лица</b> | <b>668</b>         | <b>638</b>         |

**Текущи задължения към :**

|                               |     |     |
|-------------------------------|-----|-----|
| - Ключов управленски персонал | 4   | 8   |
| - Обслужващо дружество        | 319 | 205 |

**Общо задължения към свързани лица**

**323**

**213**

Всички вземания и задължения към свързани лица са текущи и следва да бъдат уредени в рамките на 1 година. Вземанията от свързани лица не са обезпечени. Към 30 септември 2019 г., Групата отчита провизия за обезценка на вземанията от свързани лица в общ размер на 13 хил. лв. (2018 г. : 12 хил. лв.) През периода са признати като разход 1 хил. лв. обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

**24. Условни активи и условни пасиви**

Дружествата от Групата притежава следните условни активи и пасиви

|  | <b>2019 г.</b> | <b>2018 г.</b> |
|--|----------------|----------------|
|  | <b>ХИЛ.ЛВ</b>  | <b>ХИЛ.ЛВ</b>  |
| <b>Условни Активи</b>  |                |                |
| Номинал по цедирани вземания   | 1 950          | -              |
| Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо        | 13 657         | 11 084         |
| <b>Условни пасиви</b>  |                |                |
| Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо | 9 663          | 6 666          |

**25. Категории финансови активи и пасиви**

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

| <b>Финансови активи</b>      | <b>2019 г.</b>  | <b>2018 г.</b>  |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
|                              | <b>‘000 ЛВ.</b> | <b>‘000 ЛВ.</b> |
| Търговски и други вземания   | 46 160          | 39 385          |
| Вземания от свързани лица    | 668             | 638             |
| Финансови инструменти        | 19 800          | 18 501          |
| Пари и парични еквиваленти   | 1 593           | 2 917           |
|                              | <b>68 221</b>   | <b>61 441</b>   |
| <b>Финансови пасиви</b>      | <b>2019 г.</b>  | <b>2018 г.</b>  |
|                              | <b>‘000 ЛВ.</b> | <b>‘000 ЛВ.</b> |
| Получени заеми               | 68 044          | 60 401          |
| Търговски и други задължения | 1 041           | 1 542           |
| Други задължения             | 164             | 708             |
| Задължения към свързани лица | 323             | 213             |
|                              | <b>69 572</b>   | <b>62 864</b>   |

Вижте Пояснение 2.13 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в пояснение 27. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в Пояснение 26.

**26. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Групата вижте Пояснение 25. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Дружествата от Групата в сътрудничество със Съвета на директорите Дружествата от Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно сročни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции. Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Групата, са описани по-долу.

#### **26.1. Анализ на кредитния риск**

Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

|  | 2019 г.<br>‘000 лв. | 2018 г.<br>‘000 лв. |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Групи финансови активи – балансови стойности:</b> |                     |                     |
| Търговски и други вземания                           | 46 160              | 39 385              |
| Вземания от свързани лица                            | 668                 | 638                 |
| Финансови инструменти                                | 19 800              | 18 501              |
| Пари и парични еквиваленти                           | 1 593               | 2 917               |
| <b>Балансова стойност</b>                            | <b>68 221</b>       | <b>61 441</b>       |

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### **26.2. Анализ на ликвидния риск**

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Дружествата от Групата посрещат нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следят плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 30 септември 2019 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

| 30 септември 2018 г.            | Текущи       |                        | Нетекучи            |                 |
|---------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|-----------------|
|                                 | До 6 месеца  | Между 6 и<br>12 месеца | От 1 до 5<br>години | Над 5<br>години |
|                                 | '000 лв.     | '000 лв.               | '000 лв.            | '000 лв.        |
| Търговски и други задължения    | -            | 1 041                  | -                   | -               |
| Заеми                           | -            | 24 447                 | -                   | -               |
| Други задължения                | 104          | 60                     | -                   | -               |
| Задължения към свързани лица    | 4            | 319                    | -                   | -               |
| Задължения по облигационен заем | 4 169        | 1 467                  | 33 157              | 2 000           |
| Банков заем                     | 372          | 372                    | 2 060               | -               |
| <b>Общо</b>                     | <b>4 649</b> | <b>27 706</b>          | <b>35 217</b>       | <b>2 000</b>    |

В предходния отчетен период падежите на договорните задължения на Групата са обобщени, както следва:

| 31 декември 2018 г.             | Текущи       |                        | Нетекучи            |                 |
|---------------------------------|--------------|------------------------|---------------------|-----------------|
|                                 | До 6 месеца  | Между 6 и<br>12 месеца | От 1 до 5<br>години | Над 5<br>години |
|                                 | '000 лв.     | '000 лв.               | '000 лв.            | '000 лв.        |
| Търговски и други задължения    | -            | 1 542                  | -                   | -               |
| Заеми                           | -            | 17 185                 | -                   | -               |
| Други задължения                | 593          | 416                    | -                   | -               |
| Задължения към свързани лица    | 8            | 205                    | -                   | -               |
| Задължения по облигационен заем | 296          | 1 467                  | 32 224              | 5 867           |
| Банков заем                     | 372          | 372                    | 2 618               | -               |
| <b>Общо</b>                     | <b>1 269</b> | <b>21 187</b>          | <b>34 842</b>       | <b>5 867</b>    |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата. Годишни лихвени плащания към 29.03.2018 г., към 29.09.2018 г. и към 29.03.2019 г. са погасени.

### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружествата от Групата отчитат очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

## 27. Оценяване по справедлива стойност

### 27.1. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 30 септември 2019 г., оценявани периодично по справедлива стойност: 11

| 30 септември 2019 г.                 | Ниво 1<br>'000 лв. | Ниво 2<br>'000 лв. | Ниво 3<br>'000 лв. | Общо<br>'000 лв. |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| <b>Инвестиционни имоти:</b>          |                    |                    |                    |                  |
| - Земя и сгради                      | -                  | 8 620              | -                  | 8 620            |
| <b>Краткосрочни финансови активи</b> | <b>18 708</b>      | <b>26</b>          | <b>1 066</b>       | <b>19 800</b>    |

| 31 декември 2018 г. | Ниво 1 | Ниво 2 | Ниво 3 | Общо |
|---------------------|--------|--------|--------|------|
|---------------------|--------|--------|--------|------|

|                                      | '000 лв.      | '000 лв.  | '000 лв.  | '000 лв.      |
|--------------------------------------|---------------|-----------|-----------|---------------|
| <b>Инвестиционни имоти:</b>          |               |           |           |               |
| - Земя и сгради                      | -             | 8 252     | -         | 8 252         |
| <b>Краткосрочни финансови активи</b> | <b>18 448</b> | <b>26</b> | <b>27</b> | <b>18 501</b> |

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Земя и сгради (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори . През 2018 г. корекцията за тези фактори е между 6% и 16%. Използван е и метода на остатъчната стойност като двата метода са претеглени през 50% теглови коефициент. През 2019 г. корекцията на факторите са сходни на тези от 2018 г. Предишната преоценка е била извършена на 31.12.2018 г. като са използвани метода на сравнителната стойност и метода на доходността с теглови коефициент 50% : 50% за имотите в с Рогош, обл. Пловдив и 80% : 20% за имотите в гр. София

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 2 може да бъде равно с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

|   | Хил.лв.      |
|---|--------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2018 г.</b>   | <b>7 833</b> |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:<br>промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 419          |
| <b>Салдо към 31 декември 2018 г.</b>  | <b>8 252</b> |
| Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:<br>промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти | 368          |
| <b>Салдо към 30 септември 2019 г.</b>   | <b>8 620</b> |

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база последна борсова цена на търгуемите финансови инструменти на Българска фондова борса АД към 30.09.2019 г.

## 28. Политики и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружествата от Групата да продължат да съществуват като действащи предприятия; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на коефициент на задлъжнялост, представляващ съотношението на нетен дълг към общия капитал. През представените периоди дългът на Групата не е съществен и се финансира основно от собствени средства.

## 29. Събития след края на отчетния период

На 14.10.2019 г. Загора Фининвест АД придобива 37 001 бр дяла, представляващи 100% от капитала на СВП Инвест ЕООД гр. Варна. Направената инвестиция е в размер на 3 700 хил.лв.

Новопридобитото дъщерно дружество е с основен предмет на дейност : Изготвяне, управление, анализ и реализация на инвестиционни проекти, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти, продажба на недвижими имоти, управление на инфраструктурни проекти, отдаване под наем на

недвижими имоти, строителство, инженеринг, търговска дейност, търговско представителство и посредничество.

Не са възникнали други когиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на публикуването му.