

Пояснения към консолидирания годишен финансов отчет

1. Информация за Групата

Групата на "Загора Фининвест" АД включва дружеството - майка и едно дъщерно 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. София, кв. Дианабад, ул. Апостол Карамитев № 16, вх. А, ет. 9, ап. 9-1.

До 06.02.2014 г 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 дъщерното си дружество „Алфа Асетс“ ЕООД, които се равняват на 80,70% от общия брой акции.

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.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

“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 представява от Изпълнителния директор Светослав Иванов Дечев.

Към 31.12.2020 г. Дружеството-майка Загора Фининвест АД притежава 55,81 % от капитала на дъщерното дружество СИИ Имоти АДСИЦ, равняващи се на 362 800 бр. акции. През 2020 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-списъчният брой на персонала в Групата е 2 работници и служители и 6 служителя и ключов управленски персонал.

2. Описание на приложимата счетоводна политика

2.1. База за изготвяне на годишния консолидиран финансов отчет

Консолидираният годишен 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.

Консолидираният годишен 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 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

В България наложените противоепидемиологични мерки през 2020 г., доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

финансови инструменти. Основните дейности на Групата не бяха пряко засегнати и възпрепятствани от въведените противоепидемични мерки с решения и заповеди на отговорните държавни институции. Ефектът върху Групата се изразяваше в забавяне на активността на извършване на сделки с финансови инструменти, породено от волатилността на цените на финансовите активи на пазарите на фондови борси.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността им да продължат своята дейност като действащи предприятия на база на наличната информация за преувидимото бъдеще. Ръководствата очакват, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължат оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащи предприятия при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Изменения и разяснения към МСФО, които влизат в сила от 1 януари 2020 г.

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- МСФО 3 (изменен) – Определение за Бизнес в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС.

3.2. Изменения и разяснения, които влизат в сила от 01.01.2021 г.

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2021 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Групата. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Групата през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС;
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС. Годишни подобрения 2018-2020 г., в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС;

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС.МСФО 17 Застрахователни договори – описва агрегирането на застрахователните полици в специфични застрахователни портфейли. Описани са основните методи на последващо оценяване и особеностите в модела на отчитане на презастрахователните договори.

3.3. Приложима мерна база

Настоящият годишен 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 2020 г. и за 2019 г. са представени в хил. лв., освен ако на съответното място не е посочено друго.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи приложения

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

Консолидираният годишен 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 годишен финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения годишен 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 годишен финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на годишния консолидиран финансов отчет

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

В консолидирания годишен отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции в годишния консолидиран 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.

4.3. Функционална валута и валута на представяне

Функционалната валута на Дружествата от групата е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която те са регистрирани. 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 31 декември те се оценяват в български лева, като се използва заключителния обменен курс на БНБ към датата на годишния консолидиран финансов отчет. Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в консолидирания годишен отчет за всеобхватния доход в периода на възникването им. Валутата на представяне в консолидирания годишен финансов отчет на Групата също е българският лев.

4.4. 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.

4.5. База за консолидация

В годишния консолидиран финансов отчет на Групата са консолидирани годишните финансови отчети на предприятието-майка и дъщерното предприятие към 31 декември 2020 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 МСФО 9 „Финансови инструменти“ 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

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

(включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.6. 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 годишния консолидиран 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, цяха 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 МСФО 9 „Финансови инструменти“ 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

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.7. Сделки с неконтролиращи участия

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третираат 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.

4.8. Дефиниция и оценка на елементите на годишния консолидиран отчет за финансовото състояние

4.8.1. 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 годишния консолидиран отчет за финансовото състояние по справедлива стойност. Тя се определя 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 „Резултат от операции с инвестиционните имоти”.

4.8.2. 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 5.2. 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 5.2).

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Загубите от обезценка на репутация се представят в годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината.

4.8.3. Акционерен капитал

Акционерният капитал се представя по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка.

4.8.4. Резерви и неразпределена печалба

Резервите на Групата включват законови резерви и други резерви, които се образуват от разпределяне на финансовите резултати 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.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби от минали години.

4.8.5. 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" разходът за отпуски 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 брутно трудово възнаграждение, ако натрупаният трудовия стаж в Групата е по-малък от десет години, или в шесткратен размер на брутно 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 нормативната уредба, в този годишен консолидиран финансов отчет не е начислено задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране.

4.8.6. Приходи

Основните приходи, които Групата генерира, са свързани с лихви по предоставени заемки, 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.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Групата признава като задължение по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и го представя като други задължения в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние. По същия начин, ако Групата удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, тя признава в годишния консолидиран 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.

4.8.7. 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.

4.8.8. Оперативни разходи

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

Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им когато 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.

4.8.9. 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 годишния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

4.9. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство за 2020 г. дружествата от Групата дължат корпоративен подоходен данък (данък от печалбата) в размер на 10 % върху облагаемата печалба, като за 2019 г. той също е бил 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 степента, до която ръководството счита, че е сигурно, че Групата ще реализира печалба, за да използва данъчния актив.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

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 загуба.

4.10. 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.

4.11. Доход на акция

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

4.12. Финансови инструменти

4.12.9. 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.

4.13.2. 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 „Приходи от договори с клиенти“.

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.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Всички приходи и разходи, свързани с покупко-продажба и промяна в справедливата стойност на финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във „Печалба/ (Загуба) от основна дейност“. Всички приходи и разходи от лихви, както и признаване на и обратно проявление на очаквани кредитни загуби се представят на ред „Печалба от финансова дейност“ в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

4.13.3. 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 определими 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 паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации.

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.

4.13.4. 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,

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти 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 ангажменти 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 годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност“.

4.13.5. 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, се представят в „Печалба/(загуба) от финансова дейност“ в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

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 „Печалба от финансова дейност“.

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 годишен 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.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

4.13.6. 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 годишен 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 годишен 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 третираат като предоставени обезпечени заеми, когато паричното възнаграждение е платено. Ценните книжа не се признават в консолидирания годишен 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 годишен отчет за финансовото състояние. Ценни книжа, взети под наем, не се признават в консолидирания годишен 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.

4.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити със срок до 3 месеца.

4.15. 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 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 оцеляват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

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.

4.16. 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 4.17.

4.16.1. 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.

4.16.2. 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.

4.17. Несигурност на счетоводни приблизителни оценки

4.17.1. 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.

4.17.2. 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 желасци страни в края на отчетния период (вж. пояснение 27).

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Загора Фининвест АД
 Консолидиран годишен финансов отчет
 31 декември 2020 г. 19

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2020 Участие %	2019 Участие е %
СИИ Имоти АДСИЦ	България	Инвестиране в паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа	55,82	55,82

5.2. Репутация

За целите на годишния тест за обезценка репутацията се разпределя към следните единици, генериращи парични потоци, които вероятно ще извлечат ползи от бизнес комбинациите, при които е възникнала репутацията.

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
СИИ Имоти АДСИЦ	50	50
Репутация	50	50

Възстановимата стойност на единиците, генериращи парични потоци, е определена на базата на справедлива стойност, намалена с разходи за продажба.

6. Печалба от основна дейност

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Печалба от продажба на ФА	2	183
Загуби от продажба на ФА	-	(2)
Печалба от преоценка на финансови инструменти	478	415
Печалба от основна дейност	480	596

7. Печалба от финансова дейност

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от лихви и неустойки	4 118	4 143
Разходи за лихви	(3 326)	(3 654)
Загуба от кредитна обезценка на вземания, съгласно МСФО 9	(311)	(159)
Печалба от обратно проявление на кредитна обезценка	69	268
Приходи от дивиденди	-	1
Други финансови приходи/(разходи), нетно	(11)	(13)
Печалба от финансова дейност	539	586

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

8. Резултат от операции с инвестиционни имоти

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Приходи от наем	23	-
Печалба от промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти	83	464
Загуба от промяна на справедлива стойност на инвестиционни имоти	(137)	-
Резултат от операции с инвестиционни имоти	(31)	464

9. Друг всеобхватен доход

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

10. Разходи за външни услуги

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Застраховки	(157)	(171)
Счетоводно обслужване и одит	(74)	(73)
Такса банка довереник	(50)	(62)
Професионални услуги	(11)	(50)
Правни услуги	(8)	-
Сделки с ЦК	(11)	(15)
Такса пласиране	-	(12)
Такса ЦД и Сервиз Фин. Пазари	(7)	(7)
Такса БФБ и КФН	(8)	(6)
Други	(7)	(12)
ОБЩО	(333)	(408)

11. Разходи за персонала

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Разходи за заплати	(97)	(95)
Разходи за осигурителни вноски	(24)	(22)
ОБЩО	(121)	(117)

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

12. Други разходи, нетно

	12.2020 г. ХИЛ. ЛВ.	12.2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Отписан задатък	(50)	-
Местни данъци и такси	(28)	(36)
ОБЩО	(78)	(36)

13. Доход на една акция

	12.2020 г.	12.2019 г.
Финансов резултат, нетно от данъци, в лева	365 371,49	816 956,66
Брой акции	9 139	9 139
Доход на една акция, лв.	39,98	89,39

14. Инвестиционни имоти

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

На 09.06.2020 г. Дружеството майка придобива нов инвестиционен имот апартамент, намиращ се в гр. Несебър, обл. Бургас.

На 23.12.2020 г. Дъщерното дружество придобива нов инвестиционен имот – къща, намираща се в с. Лозенец, обл. Бургас.

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 годишния консолидиран отчет за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	3 812	4 440	8 252
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>3 812</u>	<u>4 440</u>	<u>8 252</u>
Преоценки/(обезценки)			
Увеличение на справедливата стойност през периода	400	64	464
Други изменения	-	1	1
Салдо към 31 декември 2019 г.	<u>400</u>	<u>65</u>	<u>465</u>
Балансова стойност към 31 декември 2019 г.	<u>4 212</u>	<u>4 505</u>	<u>8 717</u>

	Земи хил. лв.	Сгради хил. лв.	Общо хил. лв.
Нетна балансова стойност			
Салдо към 1 януари 2020 г.	4 212	4 505	8 717
Придобити активи	303	765	1 068
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>4 515</u>	<u>5 270</u>	<u>9 785</u>
Преоценки/(обезценки)			
Промяна на справедливата стойност през периода	(123)	69	(54)
Салдо към 31 декември 2020 г.	<u>(123)</u>	<u>69</u>	<u>(54)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	<u>4 392</u>	<u>5 339</u>	<u>9 731</u>

Част от инвестиционните имоти на стойност 7 174 хил. лв. са заложиени като обезпечение по заеми (2019 г.: 7 091 хил. лв.). За 2020 г. има отразени приходи от отдаване под наем в размер на 23 хил.лв. за 2019 г. няма реализирани приходи. През 2020 г. Групата е отчетала преки оперативни разходи в размер на 27 хил.лв..

15. Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи на Групата включват финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата, както следва:

	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Борсови капиталови инструменти	19 688	19 242
Некотиранни капиталови инструменти	1 128	1 086
	<u>20 816</u>	<u>20 328</u>

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на годишния консолидиран финансов отчет, където е приложимо. Печалбите и загубите са признати в консолидирания годишен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от основна дейност“.

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Инвестиции в акции и дялове	484	491
Акции, заложен по репо сделки	20 332	19 837
ОБЩО	20 816	20 328

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

16. Търговски и други вземания

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Нетекучи:		
Вземания по продажби на ФА	5 821	-
Нетекуча част на застрахователна премия	369	440
ОБЩО	6 190	440

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Текущи:		
Вземания от клиенти по продажба на ФА	12	6 266
Вземания по договори за цесии	4 316	4 214
Аванси	12 587	11 054
Вземания по репо сделки	9 572	9 070
Заеми	1 527	4 986
Вземания по прекратени предварителни договори	6 895	8 207
Данъчни вземания	28	13
Текуща част на застрахователна премия	72	73
Други вземания	9	9
ОБЩО	35 018	43 892

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 до 30.09.2021 г. Предоставения от Групата аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки за 2020 г. върху предоставения аванс в общ размер на 1 350 хил. лв.

Предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им Предоставената от Дружеството сума по предварителния договор е в

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

размер на 2 120 хил. лв. Дружеството е сключило споразумение за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 106 хил.лв. Срокът на договора е 31.12.2021 г.

Депозит за участие в търг за придобиване на недвижими имоти в размер на 243 хил.лв.

Вземанията по прекратени предварителни договори към 31.12.2020 г. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и лихви и неустойки, както следва:

Вземане в размер на 5 809 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс в размер на 5 532 хил. лв. и лихви в размер на 1 хил. лв. и неустойки в размер на 276 хил. лв. по разсрочено възстановяване на аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба на дялове в дружество с основен предмет на дейност сделки с недвижими имоти от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Към 31.12.2020 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил.лв. и неустойки общо в размер на 1 120 хил.лв. Предварителният договор е прекратен на 29.12.2019 г. Преведената сума по прекратения предварителен договор следва да бъде върната до 31.12.2021 г.

Вземане в размер на 1 136 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 28.11.2018 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. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г., Към 31.12.2021 г. за срока на договора са начислени неустойки общо в размер на 68 хил.лв.

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 хил. 622 лв. (2019 г.: 403 лв.) е призната в годишния консолидиран 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.

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Салдо към 1 януари	(403)	(512)
Коректив за очаквани кредитни загуби	(288)	(159)
Възстановяване на загуба от обезценка	69	268
Салдо към края на периода	(622)	(403)

17. Парични средства

	2020	2019
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Парични средства в лева	1 621	1 604
ОБЩО	1 621	1 604

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 несъществена и не е начислена във Консолидираните финансови отчети на Групата.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

18. Собствен капитал

18.1. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява стойността на акциите на Дружеството-майка. Той е представен по номинална стойност и отразява актуалната съдебна регистрация на Дружеството-майка. Към 31 декември 2020 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:

	31 декември 2020 Брой акции	31 декември 2020 %	31 декември 2019 Брой акции	31 декември 2019 %
Алфа Асетс ЕООД	7 375	80.7	7 375	80.7
Физически лица	1 764	19.3	1 764	19.3
	9 139	100	9 139	100

18.2. Резерви

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Общи законови резерви	6	6
Други резерви	81	81
ОБЩО	87	87

19. Заеми

	Пояснение	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Дългосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	19.1	1 502	1 874
Облигационен заем	19.2	32 224	35 157
		33 726	37 031
Краткосрочна част на дългосрочни заеми			
Банков заем	19.1	744	744
Облигационен заем	19.2	3 169	3 230
		3 913	3 974
Други краткосрочни заеми			
Заеми от нефинансови институции		125	3
Лихви по заеми		38	7
Репо сделки	19.3	24 778	24 094
Лихви по репо сделки	19.3	248	396
		25 189	24 500
Общо заеми		62 828	65 505

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

19.1. 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 20.03.2024 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:

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	744	744
над 1 години	1 502	1 874
Общо	2 246	2 618

19.2. 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. Общият 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. Облигационният 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 главнично 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 2018 г. 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 (двадесет милиона) – 20 000 (двадесет хиляди) бр. с номинална стойност 1 000 (хиляда) лв. всяка 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.

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

Облигационният заем е с падеж на лихвените плащания на шестмесечен период, считано от датата на издаване на облигацията, а именно 20.06.2019 г., като последното лихвено плащане е с падеж 18.12.2026 г. Падежът на главничните плащания започва от 20.06.2022 г., отново на шестмесечен период и последното плащане на главница по облигацията също следва да бъде направено на 20.12.2026 г.

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
до 12 месеца	3 169	3 230
- Главница	2 934	2 934
- Лихви	235	296
над 1 година	32 224	35 157
Общо	35 393	38 387

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

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.

19.3. Репо сделки

Групата получава привлечен капитал, необходим за осъществяване на дейността ѝ и чрез договори за репо сделки. Договорите са краткосрочни и са със залог на финансови инструменти – акции и дялове. За получения ресурс дружествата от Групата дължат лихва на кредиторите в размер между 6,0% и 6,6%.

19.4. 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 годишен отчет за парични потоци на Групата като парични потоци от финансова дейност.

	2019 г. хиЛ. лВ.	Парични изменения хиЛ. лВ.	Други изменения* хиЛ. лВ.	2020 г. хиЛ. лВ.
Банков заем	2 618	(447)	75	2 246
Облигационен заем	38 387	(4 771)	1 777	35 393
Други заеми	10	99	54	163
РЕПО сделки	24 490	(753)	1 289	25 026
Общо	65 505	(5 872)	3 195	62 828

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

20. Активи и пасиви по отсрочени данъци

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

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:	31.12.2018	Признати в печалбата или загубата	31.12.2019
Отсрочени данъчни пасиви (активи)	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.	хиЛ. лВ.
Преоценка на финансови активи	293	143	436
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(159)	(93)	(252)
Преоценка на инвестиционни вмоти	180	9	189
Обезценка на вземания към 01.01.2019 г.	(34)	12	(22)
Данъчна загуба за приспадане	-	(9)	(9)
	280	62	342
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(213)		(283)
Отсрочени данъчни пасиви	493		625
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	280		342

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Признатите отсрочени данъчни активи и пасиви са следните:

Отсрочени данъчни пасиви (активи)	31.12.2019	Признати в печалбата или загубата	31.12.2020
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Преоценка на финансови активи	436	179	482
Обратно проявление на преоценка на финансови активи	(252)	(130)	(249)
Преоценка на инвестиционни имоти	249	8	257
Обезценка на инвестиционни имоти	(60)	-	(60)
Обезценка на вземания	(22)	(8)	(30)
Данъчна загуба за приспадане	(9)	(15)	(24)
	342	34	376
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(283)		(363)
Отсрочени данъчни пасиви	625		739
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	342		376

Активи и пасиви по отсрочени данъци за дъщерното дружество СИИ имоти АДСИЦ 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.

21. Разходи 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.

	2020 г.	2019 г.
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Печалба за периода преди данъци	456	1 085
Ефект от консолидация	(3)	-
Облагаема печалба	453	1 085
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данъци върху дохода	(45)	(109)
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	3 106	2 810
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	(3 718)	(3 984)
Резултат след облагане	(159)	(89)
Приход/(разход) за данъци върху дохода (очакван), в т.ч.:		
Разход за отсрочен данък	(34)	(62)

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

22. Търговски и други задължения

	Пояснение	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Задължения към доставчици за покупка на финансови активи		-	370
Задължения към доставчици за покупка на нетекущи активи		985	-
Задължения към доставчици Аванси		4	9
Други текущи задължения	22.2	1 188	1 080
Задължения към персонала	22.1	301	230
ОБЩО		3	6
		2 481	1 695

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

22.1. Задължения към персонала

	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Задължения за заплати	1	2
Задължения за осигурителни вноски	2	4
ОБЩО	3	6

Задълженията към персонала представляват задължения към настоящи служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2020 г. Други краткосрочни задължения към персонала възникват главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период и различни пенсионни плащания.

22.2. Други текущи задължения

	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Местни данъци и такси	100	109
Застраховки	201	121
ОБЩО	301	230

23. Свързани предприятия

Свързано лице за Групата на "Загора Фининвест" АД е 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. Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

23.1. Сделки със свързани лица

Извършени са следните сделки със свързани лица:

	12.2020 г. хил. лв.	12.2019 г. хил. лв.
Сделки със собственици		
Вземания		
Дадени заеми	-	
Начислени лихви по предоставени заеми	39	40
Обезценка на вземане съгласно МСФО 9	(23)	(1)
Сделки с обслужващо дружество		
Задължения		
Изплатени разходи от обслужващото дружество	22	124
Възтановени суми на обслужващото дружество	(142)	-
Сделки с ключов управленски персонал		
Задължения		
Управленски договори – възнаграждения	69	73
Изплатени възнаграждения по управленски договори	(71)	(77)

23.2. Разчети със свързани лица

Към 31 декември Групата има вземания от и задължения към свързани лица, както следва:

	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Текущи вземания от :		
- Собственици	730	691
- Обезценка съгл. МСФО	(37)	(14)
Общо вземания от свързани лица	693	677
Текущи задължения към :		
- Ключов управленски персонал	2	4
- Обслужващо дружество	209	329
Общо задължения към свързани лица	211	333

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 31 декември 2020 г., Групата отчита очаквани кредитни загуби за вземанията от свързани лица в общ размер на 37 хил. лв. (2019 г.: 14 хил. лв.) През периода са признати като разход 23 хил. лв. обезценка на вземанията, дължими от свързани лица.

24. Условни активи и условни пасиви

Дружествата от Групата притежават следните условни активи и пасиви

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Условни Активи		
Номинал по цедирани вземания	1 950	1 950
Предоставени Финансови активи за обратно изкупуване по договори за репо	10 218	10 218
Условни пасиви		
Получени финансови активи, подлежащи на обратно изкупуване по договори за репо	11 408	11 136

25. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Търговски и други вземания	35 018	43 892
Вземания от свързани лица	693	677
Финансови инструменти	20 816	20 328
Пари и парични еквиваленти	1 621	1 604
	58 148	66 501
Финансови пасиви	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Получени заеми	62 828	65 505
Търговски и други задължения	2 180	1 459
Други задължения	301	236
Задължения към свързани лица	211	333
	65 520	67 533

Вижте пояснение 4.12 за информация 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 изложена 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 на Дружествата от Групата. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни 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 изложена Групата, са описани по-долу.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

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:

	2020 г. ХИЛ. ЛВ.	2019 г. ХИЛ. ЛВ.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски и други вземания	35 018	43 892
Вземания от свързани лица	693	677
Финансови инструменти	20 816	20 328
Пари и парични еквиваленти	1 621	1 604
Балансова стойност	58 148	66 501

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.

За Търговски и други вземания Групата използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Групата използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби.

В резултат на това всички краткосрочни вземания, възникнали или предоговорени в рамките на една календарната година Групата обезценява с 1% стойностите им, поради текущия им характер и наличието на нисък кредитен риск.

Краткосрочните вземания от свързани лица Групата обезценява с 2%, поради наличието на свързаност между Групата и неговите дебитори и факта, че имат значителна зависимост едно от друго и малко по – висок кредитен риск.

С 5% обезценка Групата обезценява всички дългосрочни вземания или такива на които им е изтекла давността или има повишен риск от несъбиране им в срок . Причината за това е значително по-високия кредитен риск и занижените очаквания за входящите парични потоци от тези контрагенти.

Структурата на финансовите активи по фази и относимата към тях обезценка може да бъде представена както следва:

	Фаза 1	Фаза 2
Вземания по договори за цесия	3 235	1 172
Аванси	12 819	-
Вземания от клиенти по покупка на ФА	3 944	-
Вземания по репо сделки	9 572	-
Заеми	1 537	2 068
Други вземания	7 042	-
Очаквани кредитни загуби	(460)	(162)
Вземания от свързани лица	693	-
ОБЩО	38 382	3 078

Дружествата от групата не са предоставяли финансовите си активи като обезпечение по сделки.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

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 31 декември 2020 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2020 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	986	1 191	-	-
Заеми	-	25 189	-	-
Други задължения	257	50	-	-
Задължения към свързани лица	2	209	-	-
Задължения по облигационен заем	2 324	3 958	33 047	4 870
Банков заем	440	440	1 776	-
Общо	4 009	31 037	34 823	4 870

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

31 декември 2019 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	1 459	-	-
Заеми	-	24 500	-	-
Други задължения	121	109	-	-
Задължения към свързани лица	4	329	-	-
Задължения по облигационен заем	2 647	2 352	32 394	11 776
Банков заем	438	438	2 336	-
Общо	3 210	29 187	34 730	11 776

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. Годишните лихвени плащания на Дружеството – майка на 29.03.2019 г. и 29.09.2019 г. са погасени. Към 29.03.2020 г. и 29.09.2020 г. има падеж на главница по облигационния заем в размер на 750 хил. евро всяка. Главничното плащане към 29.09.2020 г. също е погасено.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Годишните лихвени плащания на дъщерното дружество на 20 юни 2020 г. и на на 20 декември 2020 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

Финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние, са групирани в три нива съобразно йерархията на справедливата стойност. Тази йерархия се определя въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, както следва:

- Ниво 1 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които пряко или косвено са достъпни за наблюдение.;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Нивото в йерархията на справедливите стойности, в рамките на която се категоризира оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват, се определя въз основа на най-ниския елемент от нивото, който е от значение за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват. За тази цел значението на даден елемент се оценява като се съпоставя с оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват.

Ако при оценяването на справедливата стойност бъдат използвани наблюдаеми елементи, които се нуждаят от значително коригиране, основано на ненаблюдаеми елементи, такова признаване е от ниво 3. За оценяването на значението на даден елемент за оценяването на справедливата стойност в цялостния му обхват е необходимо да бъдат взети предвид специфичните за даден актив или пасив фактори.

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2020 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2020 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	1 068	1 489	7 174	9 731
Краткосрочни финансови активи	20 804	-	12	20 816
31 декември 2019 г.	Ниво 1	Ниво 2	Ниво 3	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Инвестиционни имоти - земи и сгради	-	1 626	7 091	8 717
Краткосрочни финансови активи	20 316	-	12	20 328

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

Определяне на справедливата стойност

Методите и техниките за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност, не са променени в сравнение с предходния отчетен период.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 1)

Справедливата стойност на краткосрочните финансови активи (Ниво 1) е определена на база обявените (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи, до които Дружеството има достъп към 31 декември.

Сгради (Ниво 1)

В консолидирания финансов отчет в ниво 1, дружествата от Групата представят сгради, предвид това, че справедливата им стойност се базира на покупката на имотите съответно за Загора Фининвест през юни 2020 г., а за СИИ Имоти АДСИЦ през декември 2020 г.. Отделно от това през март 2021 г. СИИ Имоти АДСИЦ реализира и продажба на имота г. Посочените обстоятелства са показател, за справедливата стойност на имотите на активен пазар.

Земя и сгради (Ниво 2)

Оценката по справедлива стойност се базира на метода на сравнителните продажби. В основата на метода стои съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти. За целите на оценката се вземат за база предлагани (офертни) цени на еталонни обекти, при което се извършват корекции, произтичащи от специфичните особености на оценявания обект като площ, местоположение, предназначение, градоустройствени показатели. През 2020 г. корекцията за тези фактори е между -1% и -20%.

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

Земя и сгради (Ниво 3)

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Групата на Ниво 3 е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

Оценката по справедлива стойност се базира на наблюдавани цени за продажби на аналогични имоти, коригирани за различни фактори. През 2020 г. е изготвена оценка от лицензиран оценител за инвестиционните имоти на Дружеството. При определяне на пазарната стойност използваните два метода: метод на сравнителната стойност и метод на приходната стойност, са взети под влияние 50%-50%. При метода на сравнителната стойност се използват коефициенти за корекция с цел отразяване на специфичните характеристики на оценявания имот. Коефициентите за корекция са в диапазон от 0.72 до 0.83 и отразяват корекции за различията на сравнителните имоти относно параметри като площ, местонахождение, ситуационна съпоставимост, съпоставимост на екологични условия и други. Ключови ненаблюдаеми данни за метод на приходната стойност са прогнозите за бъдещи приходи от наем и коефициент на капитализация.

Краткосрочни финансови активи (Ниво 3)

Оценката на справедливата стойност на некотираните капиталови инструменти се основава на техники на оценяване, приложени от външен лицензиран оценител.

Началното салдо на финансовите и нефинансовите активи на ниво 2 и ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

	Ниво 2 хил. лв.	Ниво 3 хил. лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	1 284	7 021
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
Придобиване на финансови активи	-	64
Продажба на финансови активи	(26)	(79)
промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	368	97
Салдо към 31 декември 2019 г.	1 626	7 103
Печалби или загуби, признати в печалбата или загубата:		
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(137)	83
Салдо към 31 декември 2020 г.	1 489	7 186

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 съотношението на Групата, е както следва:

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2020 г. хил. лв.	2019 г. хил. лв.
Собствен капитал	7 663	7 300
Засми	62 828	67 533
- Пари и парични еквиваленти	(1 621)	(1 604)
Нетен дълг	61 207	65 929
Общо капитал (капитал + нетен дълг)	68 870	73 229
Коефициент на задлъжнялост (нетен дълг/общо капитал)	89%	90%

Коефициентът на задлъжнялост през 2020 г. е по -нисък, в сравнение с коефициента през 2019 г. Намалението на нетния дълг е в резултат от ефективното управление на активите на дружествата от групата.

Поясненията към консолидирания годишен финансов отчет от стр. 5 до стр. 37 представляват неразделна част от него.

29. Събития след края на отчетния период

Основния процес, който Групата проследява, след датата на съставяне на отчета, е развитието на световната и местна икономики в следствие на обявената от Световната Здравна Организация пандемия от COVID-19.

Въведеното на 13 март 2020 г. извънредно положение в България и наложените противоепидемиологични мерки, доведоха до дезорганизация в почти всички сектори на икономическия живот в страната, включително в сферата на оперирането с финансови инструменти. Пазарната конюнктура е нестабилна; мерките на държавната власт са динамични, спрямо бързо променящата се обстановка; чувствителността на агентите, опериращи на капиталовите пазари се е повишила – всичко това обуславя динамиката в мерките, които Групата предприема с цел защита на правата на своите акционери и облигационери.

Към днешна дата все още са налице сериозни ограничения при прогнозирането на ефекта от пандемията върху дейността на Групата. Ръководството е фокусирало усилията си върху минимизиране на отрицателните ефекти на неизбежната финансово-икономическа криза, която се задава като резултат от предприетите мерки както на местно, така и на световно ниво за справяне с кризисната ситуация.

Ръководството на Групата счита, че събитията, свързани с преодоляване на кризата, могат да окажат значителен ефект върху дейността на Дружеството през 2021 г. във връзка с волатилност на пазара на недвижими имоти и волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Групата.

Не са възникнали коригиращи събития или други значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на публикуването му.

30. Одобрение на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е утвърден за издаване от Съвета на директорите на 29.04.2021 г.