

SERDICA)
PROPERTIES REIT

Годишен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ

01.01.2019г.-31.12.2019г.

Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние Актив	**2**
Отчет за финансовото състояние Пасив	**3**
Отчет за всеобхватния доход	**4**
Отчет за промените в собствения капитал	**5**
Отчет за паричните потоци	**6**
Пояснения към финансовия отчет	**7-41**

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Машини, съоръжения и оборудване	**3**	2	-
Инвестиционни имоти	**4**	23 967	24 477
Инвестиции в дъщерни дружества	**5**	65	65
Нематериални активи	**6**	4	4
Нетекущи търговски вземания	**7.2.**	-	-
Нетекущи активи		**24 038**	**24 546**
Текущи активи			
Текущи търговски вземания	**7.1.**	1	2
Други вземания	**8**	12	10
Пари и парични еквиваленти	**9**	506	10 287
Текущи активи		**519**	**10 299**
Общо активи		**24 557**	**34 845**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 20.03.2020г.

Заверил:
д.е.с.Снежана Башева

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	**10.1.**	650	650
Премиен резерв	**10.2.**	1 861	1 861
Неразпределена печалба		4 209	3 296
Текуща печалба/(загуба)		(-180)	3 331
Общо собствен капитал		**6 540**	**9 138**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	**11.1.**	17 798	25 426
Нетекущи пасиви		**17 798**	**25 426**
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущите задължения	**11.2.**	23	33
Търговски задължения	**11.3.**	8	15
Търговски задължения към свързани лица	**11.4.**	7	13
Данъчни задължения	**11.5.**	1	14
Задължения за дивиденти	**11.6.**	-	-
Други задължения	**13**	180	206
Текущи пасиви		**219**	**281**
Общо пасиви		**18 017**	**25 707**
Общо собствен капитал и пасиви		**24 557**	**34 845**

Изготвил: _____ **(Сия Кълвачева)**

Изпълнителен директор: _____ **(Десислава Тодева)**

Заверил:
д.е.с.Снежана Башева

Дата: 20.03.2020г.

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Приходи	**14**	**934**	**17 095**
Други доходи от дейността		**-**	**-**
Разходи за материали		(1)	(2)
Разходи за външни услуги	**15**	(136)	(393)
Разходи за персонала	**12**	(122)	(119)
Себестойност на продадените активи		(374)	(11 866)
Обезценка на активи		(136)	(748)
Други разходи	**16**	(123)	(221)
Оперативна печалба / (загуба)		**42**	**3 746**
Финансови разходи	**17**	(251)	(415)
Финансови приходи	**17**	29	-
Печалба / (загуба) преди данъци		**(180)**	**3 331**
Разходи за данъци върху печалбата		-	-
Печалба/(загуба) за периода		**(180)**	**3 331**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**(180)**	**3 331**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 20.03.2020г.

Заверил:
д.е.с. Снежана Башева

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	**Основен капитал**	**Премиен резерв**	**Непокрита загуба**	**Неразпределена печалба/ (непокрита загуба)**	**Общо капитал**
Салдо към 1 януари 2019 г.	**650**	**1 861**	**-**	**6 627**	**9 138**
Разпределение на печалбата:					
-дивиденти				**(2 418)**	**(2 418)**
-други					
Финансови инструменти на разположение за продажба:					
- печалба /(загуба) призната директно в собствения капитал					
- прехвърлени към печалба или загуба при продажба					
Печалба/(Загуба) за периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.				**(180)**	**(180)**
Друг всеобхватен доход				**-**	**-**
Салдо към 31 Декември 2019 г.	**650**	**1 861**		**4 029**	**6 540**

Всички суми са в '000 лв.	**Основен капитал**	**Премиен резерв**	**Непокрита загуба**	**Неразпределена печалба/ (непокрита загуба)**	**Общо капитал**
Салдо към 1 януари 2018 г.	**650**	**1 861**	**-**	**3 952**	**6 463**
Разпределение на печалбата:					
-дивиденти				**(656)**	**(656)**
-покриване на загуба					**-**
Финансови инструменти на разположение за продажба:					
- печалба /(загуба) призната директно в собствения капитал					
- прехвърлени към печалба или загуба при продажба					
Печалба/(Загуба) за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.				**3 331**	**3 331**
Друг всеобхватен доход					
Салдо към 31 декември 2018 г.	**650**	**1 861**	**-**	**6 627**	**9 138**

Изготвил: _____
(Сия Кълвачева)

Изпълнителен Директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 20.03.2020г.

Заверил:
д.е.с. Снежана Башева

Отчет за паричните потоци

	Пояснения	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		651	823
Плащания към доставчици		(199)	(246)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(114)	(107)
Плащания за данъци		(394)	(459)
Курсови разлики		(2)	-
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(9)	(62)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(67)**	**(51)**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, МСО		452	16 594
Постъпления от дивиденти		29	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**481**	**16 594**
Финансова дейност			
Плащания по банкови и облигационни заеми		(7 628)	(12 850)
Платени лихви, такси по заеми с инвест.предназначение		(223)	(368)
Изплатени дивиденти		(2 309)	(627)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(35)	(63)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(10 195)**	**(13 908)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(9 781)**	**2 635**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		**10 287**	**7 652**
Пари и парични еквиваленти в края на периода	**9**	**506**	**10 287**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Сия Кълвачева) **(Десислава Тотева)**

Дата: 20.03.2020г.

Заверил:
д.е.с. Снежана Башева

Пояснения

1.1. Обща информация

Дружеството **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** има за основна дейност 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г. за неограничен срок. Учредители са **„КОНТРАКТ СОФИЯ" ООД**, и **ЗПАД „ДЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ"**.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите са:

- Весела Огнянова Кюлева-Станкова
- Десислава Христова Тотева
- Елена Великова Николова.

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите Весела Кюлева-Станкова и от Изпълнителния директор Десислава Тотева – заедно и поотделно.

Върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която пряко и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Останалите членове на СД не притежават акции на дружеството.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капиталът на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи облигационен заем, с обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - 30 000 000 (тридесет милиона) евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро. Купонът е в размер на 6.5% (шест цяло и пет десети процента) и срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията. Датата, от която тече срока е 14 май 2008 г. Датите на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г.
Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.
Датите за плащания в удължения срок, са: за главницата - еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа 14.05.2018 г., т.е не по-късно от 21.05.2018 г.; за лихвени плащания: *14.11.2013г., 14.05.2014г., 14.11.2014г., 14.05.2015г., 14.11.2015г., 14.05.2016г., 14.11.2016г., 14.05.2017г., 14.11.2017г., 14.05.2018г.*

*На 20 юни 2012 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 20 юли 2012 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.

*През Ноември 2013г. Съветът на Директорите прие решение , дружеството да погаси предсрочно на 19 декември 2013г. , част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 080 000 /един милион и осемдесет хиляди/ евро , чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 30 000 броя облигации, 36 евро при цена от 36,09 евро за една облигация.

*През Септември 2014г. Съветът на Директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 31 октомври 2014г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 010 000 (един милион и десет хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 33,67 евро при цена от 33,75 евро за една облигация.

*През Юли 2015г. Съветът на Директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 02 Септември 2015г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 34,00 евро при цена от 34,085 евро за една облигация.

На 10 май 2016 г. се проведе извънредно общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което беше приета промяна в параметрите на първа емисия облигации, ISIN код BG2100008080 както следва: 1) Промяна на лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 11.05.2016г., 2) Удължаване на срока на падежа с 60 месеца - от 14.05.2018г. до 14.05.2023г. при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок, 3) Промяна на сроковете за амортизация на главницата, 4) Приемане на актуализиран погасителен план на плащанията на главница и лихва, включващ променените с решението на общото събрание на облигационерите от 10.05.2016г. срокове за амортизация на главницата и променения лихвен процент по облигационния заем.
Сроковете за амортизация и плащания по главницата са както следва: *14.05.2016г. - 500 000 евро, 14.07.2016г. - 270 000 евро, 14.09.2016 г. – 270 000евро, 14.11.2016 г. – 270 000 евро, 14.01.2017г. – 270 000 евро, 14.03.2017г. – 270 000 евро, 14.05.2017г. – 270 000 евро, 14.05.2023г. – 19 570 000 евро.*
Сроковете за лихвените плащания са следните: *14.05.2016г., 14.11.2016г., 14.05.2017г., 14.11.2017г., 14.05.2018г., 14.11.2018г., 14.05.2019г., 14.11.2019г., 14.05.2020г., 14.11.2020г., 14.05.2021г., 14.11.2021г., 14.05.2022г., 14.11.2022г., 14.05.2023г.*
*На 14 Май 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 500 000 (петстотин хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 16,6667 евро.

*На 14 Юли 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Септември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Ноември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Януари 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Март 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Май 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 4 Септември 2018 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 05 октомври 2018 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 6 570 000 евро от главницата на цена от 6 586 425 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.547 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

*На 14 Май 2019г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 17 Юни 2019 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 3 900 000 евро от главницата на цена от 3 909 750 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 130.00 евро при цена от 130.325 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

Към **31 Декември 2019 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 9 100 000 /девет милиона и сто хиляди/ евро равняващи се на 17 798 053 /седемнадесет милиона седемстотин деветдесет и осем хил. и петдесет и три/лева.

Плащанията по облигационния заем са извършени при спазване на изискванията на Наредба № 8 за Централния депозитар за ценни книжа и Правилника на Централния депозитар.

1.2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

1.3. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

МСФО 16 „Лизинг", в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
МСФО 16 „Лизинг" заменя МСС 17 „Лизинги", както и три разяснения: КРМСФО 4 „Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг", ПКР 15 „Оперативен лизинг – стимули" и ПКР 27 „Оценяване на съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг".
Приемането на този нов стандарт води до признаване от Дружеството на актив с право на ползване и на свързаните с него лизингови задължения във връзка с всички предишни оперативни лизингови договори, с изключение на онези, които са идентифицирани като договори за активи с ниска стойност или с оставащ срок на лизинг по-малко от 12 месеца от датата на първоначалното прилагане.
Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.
Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.
За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора" и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци".

МСС 19 „Доходи на наети лица" (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
Тези изменения изясняват счетоводното отчитане на конкретни промени в плана за дефинирани доходи, съкращаване или уреждане. Те потвърждават, че предприятията следва:

- да изчисляват разходите за текущ стаж и разходите за лихви, така че пенсионното задължение да се представи за оставащия период след датата на изменението, съкращаването или уреждането на плана, като се използват актуализирани допускания след датата на промяната;
- да признават в печалбата или загубата като част от разходите за минал трудов стаж или като печалба / загуба от уреждането на задължението всяко намаление на излишъка, дори ако този излишък не е бил признат преди поради използването на „таван" на актива.

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Промените изясняват, че:

- МСФО 9 следва да се прилага само за тези дългосрочни участия в асоциирани или съвместни предприятия, които не се отчитат по метода на собствен капитал.
- при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема предвид загубите на асоциираното или съвместното предприятие, или загубите от обезценка на нетната инвестиция, признати като корекции на нетната инвестиция в асоциираното или съвместното предприятие, възникнали от прилагането на МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия.

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода" – в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Разяснението дава следните насоки за прилагане на изискванията на МСС 12 относно признаване и оценяване, когато има несигурност относно отчитането на данък върху дохода:

- предприятието следва да отрази ефекта от несигурността при отчитането на данъка върху дохода, когато не е вероятно данъчните власти да приемат извършеното счетоводно и данъчно третиране от страна на предприятието
- за остойностяване на несигурността следва да се използва или най-вероятният размер на задължението, или методът на очакваната стойност, в зависимост от това кой метод по-добре предвижда разрешаването на несигурността и;
- направените оценки и допускания трябва да бъдат преразглеждани, когато обстоятелствата са се променили или има нова информация, която засяга направените оценки.

Годишни подобрения на МСФО 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., приети от ЕС

Тези изменения включват несъществени промени в:

- МСФО 3 "Бизнес комбинации" - дружеството преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие контрол над нея.
- МСФО 11 "Съвместни предприятия" - дружеството не преоценява предишния си дял в съвместно контролирана дейност, когато придобие съвместен контрол върху дейността.
- МСС 12 „Данъци върху дохода" - дружеството отчита всички ефекти върху данъка върху дохода в резултат от дивиденти (включително плащания по финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал), в съответствие с транзакциите, генериращи разпределимата печалба - т.е. в печалбата или загубата, другия всеобхватен доход или собствения капитал;
- МСС 23 "Разходи по заеми" - дружеството третира като част от общите заеми всеки заем първоначално взет за разработване на актив, когато активът е готов за планираната употреба или продажба.

1.4. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

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 2019 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- замъгляването на съществената информация с несъществена има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение" са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори", които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно за Съвета в дейностите му, свързани с разработването на нови счетоводни стандарти. Тази рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Тези предприятия ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив

- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция" се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени" позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.

МСФО 17 „Застрахователни договори" в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват:

- дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности;
- изрична корекция за риск, и
- надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие.

Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход.

Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

2 Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.).

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.
Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

2.2 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези дружества, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелните финансови отчети на Дружеството, инвестициите в дъщерни дружества, са отчитани по себестойност.

2.3. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.
Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за всеобхватния доход.

2.4. Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на недвижими имоти,последващи оценки на недвижими имоти, предоставяне на услуги и други приходи. Приходите от основните продукти и услуги са представени в Пояснение 14.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като не се включва Данък върху добавената

стойност и се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.
При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.
Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за всеобхватния доход. Печалбите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за всеобхватния доход на ред „печалба от продажба на нетекущи активи".
Оперативните разходи се признават в Отчета за всеобхватния доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.
Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начисляването.

2.5. Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи" в Отчета за всеобхватния доход.

2.6. Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.
Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.
Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези

разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.
Амортизацията се изчислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лицензи - неамортизируем актив
- други - 4 години

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса.
Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

2.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.
Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.
Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.
Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.
Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Компютърно оборудване 2,00 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

2.8. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат

на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.
Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

2.9. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, които се отчитат по модела на справедливата стойност.
Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.
Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти".

2.10. Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;

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 Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

2.11. Материални запаси - Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба

Материалните запаси включват имоти – земи и сгради, които се държат единствено с цел продажба.
Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущите активи или група активи (група на разположение) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата на разположение се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в баланса.
Активи, класифицирани като държани за продажба се оценяват на по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхната класификация като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите класифицирани като държани за продажба не подлежат на амортизация, след тяхната класификация като държани за продажба.

2.12. Данъци върху дохода

Съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък.

2.13. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.14. Собствен капитал и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.
Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.
Неразпределената печалба включва 10% от печалбата на дружеството след разпределяне на 90% като дивидент за съответната година с-но чл.10 от Закона за Дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. В случай, че чл.247а от Търговския закон не е изпълнен, дружеството не разпределя дивидент и печалбата остава като неразпределена или за покриване на загуби.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват заплати и социални осигуровки.
Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

2.16. Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват 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, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.
Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начисляването, при използване на метода на ефективния

лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.
Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.
Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

2.17. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизирането на вземания от клиенти се извършва съгласно МСС № 37, като се прилага подхода Анализ на възрастовия състав на вземанията, при който дружеството класифицира по групи непикасираните си вземания. Към всяка група се прилага съответен процент за изразяване на несъбираемостта, като към вземанията с по-голямо , забавяне се прилага по-висок процент. Обезценката на вземанията от клиенти подробно е описана в пояснения 7.1. и 7.2.
Вземанията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване и са обезценени към **31 Декември 2019г.**, съобразно класификацията им относно тяхната събираемост. Ръководството определя следните проценти за обезценки на вземанията на база анализ: възрастов

1. срок на просрочие от 3м. до 6м. – 10%
2. срок на просрочие от 6м. до 1г. – 25%
3. срок на просрочие от 1г. до 3г. – 50%
4. срок на просрочие над 3г. – 100%

2.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

2.18.1. Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 3, 4 и 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

2.18.2. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждните налични данни към датата на приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе от промените на цените в различни пазарни сегменти на имотите.

3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде анализирана както следва:

	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборуд. '000 лв	Други '000лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2019 г.	10	148	180	**338**
Новопридобити активи	-	2	-	**2**
Отписани активи	-	-	-	**-**
Салдо към 31.12.2019г.	**10**	**150**	**180**	**340**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2019 г.	10	148	180	**338**
Начислена амортизация през периода	-	-	-	**-**
Отписана амортизация	-	-	-	**-**
Салдо към 31.12.2019г.	**10**	**148**	**180**	**338**
Балансова стойност към 31.12.2019 г.	**-**	**2**	**-**	**2**

	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборуд. '000 лв	Други '000лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2018 г.	11	148	180	**339**
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(1)	-	-	**(1)**
Салдо към 31.12.2018г.	**10**	**148**	**180**	**338**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2018 г.	11	148	180	**339**
Начислена амортизация през периода	-	-	-	-
Отписана амортизация	(1)	-	-	**(1)**
Салдо към 31.12.2018г.	**10**	**148**	**180**	**338**
Балансова стойност към 31.12.2018 г.	**-**	**-**	**-**	**-**

4. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и на актуална информация за пазарните условия и сключени сделки с имоти в района на местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на достоверни данни.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти".

Използваните методи за оценка на инвестиционните имоти в резюме са следните:

1. Метод на разходите (вещната стойност), който позволява да бъдат определени възможно най-точно стойността на активите /стойността на разходите/ към момента на създаването им, като се отчитат настъпилите впоследствие промени от амортизации, начин на стопанисване, влияние на пазара, ефективност и др.,

както и експертен оглед на място и установяване на действителното състояние на актива като техническо обезценяване (възраст), строителни недостатъци, стопанско и пазарно обезценяване;

2. Приходен метод за оценка, който се базира на пряка зависимост на капиталовата стойност на недвижимия имот от приходите, които той носи. Капиталовата стойност се определя чрез трансформация на стойността на равномерни годишни приходи (от наем или преки приходи) в стойност, равностойна на пазарната стойност на оценявания имот, посредством нормата на капитализация на недвижимия имот за периода на остатъчната експлоатационна годност на обекта;
3. Метод на пазарните аналози, който се базира на съпоставка на оценявания имот с аналогични имоти в съседство предлагани на пазара по определени количествени и качествени параметри. След определяне критериите за сравнимост за самия имот и стойностна сравняваните имоти се получава коригираната цена за единица площ от пазарните аналози.

*През месец февруари 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот на апартамент № 1, находящ се в гр.София, ул."Родопски извор" №66.

- Предварителен договор за продажба, на недвижим имот , находящ се в гр.Видин, ул."Дунавска" №24. Получената сума е в размер на 30 хил.лв, представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

- Договор във формата на нотариален акт за 0,41% идеални части от земя към апартамент № В 11, мазе № 11, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

- Договор във формата на нотариален акт за 0,55% идеални части от земя към апартамент № D 5, мазе № 5, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

-Договор във формата на нотариален акт за 0,40% идеални части от земя към апартамент № Д 18, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

-Договор във формата на нотариален акт за 0,51% идеални части от земя към апартамент № А 14, мазе 14 собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

-Договор във формата на нотариален акт за 0,42% идеални части от земя към апартамент № Е 11, мазе 11 собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

-Договор във формата на нотариален акт за 0,54% идеални части от земя към апартамент № В 4, мазе 4 собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

-Договор във формата на нотариален акт за 0,56% идеални части от земя към апартамент № В 9, мазе 9 собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

*През месец март 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Предварителен договор за продажба, на недвижим имот , находящ се в землище „Емона" , община Несебър. Получената сума е в размер на 342 хил.лв, представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

-Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Видин, ул."Дунавска" №24.

-Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в землище „Емона", община Несебър.
-Договор във формата на нотариален акт за 0,82% идеални части от земя към апартамент № С 1, мазе 1 собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

*През месец май 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, апартамент Е4 и парко място №15, заедно с 0,94% иделни части от земя.

*През месец юни 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Антоново , бул."Гюлушки герой".

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Банско, местност „Чалин Валог".

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, магазин 7 заедно с 0,96% идеални части от общите на вход В, и заедно със съответното право на строеж върху УПИ.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт на 0,20% идеални части от земя на имот находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Пловдив, ул."Йосиф Шнитер" №3.

*През месец юли 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот сграда и УПИ, находящ се гр.Лом, ул.Дунавска №37.

*През месец август 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Предварителен договор за продажба, на недвижим имот банков офис с променено предназначение зоомагазин заедно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот, находящ се гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов №76.

*През месец септември 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот сграда, находящ се гр.София, ул.Леге №17.

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот, находящ се гр.Каварна, ул.Добротица №25.

- Предварителен договор за продажба, на недвижим имот, находящ се гр.Пазарджик, ул.Константин Величков №24.

*През месец октомври 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, банков офис с променено предназначение зоомагазин заедно с 14,72% идеални части от общите на вход А, заедно със съответното право на строеж върху УПИ, както и заедно с 2,53% идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот.

*През месец декември 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Пазарджик, ул."Константин Величков" №24.

*През месец Януари 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.Каварна, ул."Добротица" №25.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, Магазин 9 заедно с 2,57% идеални части от общите на вход А, заедно със съответното право на строеж върху УПИ, както и заедно с 1,86% идеални части от правото на собственост върху урегулирания поземлен имот.

*През месец Март 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:
-Договор за продажба във формата на нотариален акт на 0,42 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт на 1,00 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

*През месец Април 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:
-Договор за продажба във формата на нотариален акт на 0,5 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

*През месец Май 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:
-Договор за продажба във формата на нотариален акт на 1,00 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в ГКПП Лесово-Хамзабейли, Контактна зона с площ на имота от 4 515 кв.м.

*През месец Ноември 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:
-Договор за продажба във формата на нотариален акт на 32,50 % иделни части от поземлен имот, равняващи се на 1 963 кв.м., находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

	Инв. Имоти - земи '000 лв.	Инв. имоти - подобрения в/у земи '000 лв.	Инв. имоти - Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2019г.	**1 856**	**-**	**22 621**	**24 477**
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(112)	-	(262)	**(374)**
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(128)	-	(8)	**(136)**
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	**1 616**	**-**	**22 351**	**23 967**

	Инв. Имоти - земи '000 лв.	Инв. имоти - подобрения в/у земи '000 лв.	Инв. имоти - Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2018г.	**4 905**	**-**	**32 173**	**37 078**
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(2 914)	-	(8 952)	**(11 866)**
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(135)	-	(600)	**(735)**
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	**1 856**	**-**	**22 621**	**24 477**

5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Към 31.12.2019 '000 лв.	участие %	Към 31.12.2018 '000 лв.	участие %
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	65	100	65	100
	65		**65**	

6. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобит лиценз и корпоративна идентичност. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Придобити лицензи '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2019 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019г.	4	2	6
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2019 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 декември 2019г.	-	2	2
Балансова стойност към 31 декември 2019г.	**4**	**0**	**4**

	Придобити лицензи '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2018 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
Салдо към **31 декември 2018г.**	4	2	6
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Салдо към **31 декември 2018г.**	-	2	2
Балансова стойност към 31 декември 2018г.	**4**	**0**	**4**

7. Търговски вземания

7.1. Търговски вземания - текущи

Текущи /до 1 година/ търговски вземания **към 31 декември 2019г.** са както следва:

	Вземане 31.12.2019	Обезценка 31.12.2019	Балансова ст-ст вземане 31.12.2019	Балансова ст-ст вземане 31.12.2018
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
ДЗИ Животозастраховане ЕАД	1	0	1	0
Други	0	0	0	2
Общо	**1**	**0**	**1**	**2**

7.2.Търговски вземания - нетекущи

Нетекущи /над 1 година/ търговски вземания към **31 декември 2019г.** са както следва:

	Вземане 31.12.2019	Обезценка 31.12.2019	Балансова ст-ст вземане 31.12.2019	Балансова ст-ст вземане 31.12.2018
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Иван Радков Георгиев	2	(2)	0	0
Михаил Атанасов Кузманов	2	(2)	0	0
Цветелин Георгиев Георгиев	1	(1)	0	0
Общо	**5**	**(5)**	**0**	**0**

8. Други вземания

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разходи за бъдещи периоди	1	2
Други вземания	11	8
Нефинансови активи	**12**	**10**

9. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	**506**	**10 287**
- български лева	407	4 000
- евро	99	6 287
Краткосрочни депозити	-	-
- български лева	-	-
- евро	-	-
	506	**10 287**

10. Собствен капитал

10.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650	650
- в началото на годината	650	650
- издадени през годината	-	-
Акции издадени и напълно платени	**650**	**650**
Общо акции, оторизирани към 31 декември 2019г.	**650**	**650**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	Към 31.12.2019		Към 31.12.2018	
	Брой акции	**%**	**Брой акции**	**%**
ВК Мениджмънт ЕООД	64 448	9,915	64 448	9,915
Весела Огнянова Кюлева-Станкова	578 895	89,061	578 895	89,061
Мартин Петров Станков	6500	1,00	6 500	1,00
Други физически лица	157	0,024	157	0,024
	650 000	**100,00**	**650 000**	**100,00**

10.2. Премиен резерв

Премийният резерв на Дружеството е формиран чрез емисията от 150 000 броя права, издадени във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Правата са продадени по 12,697 лв. всяко едно. Премийният резерв е намален с комисионната на инвестиционен посредник Булброкърс АД, обслужвал емисията.

11. Заеми

11.1. Дългосрочни заеми

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключва облигационен заем, при следните условия:

Обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро;

- купон – 6.5% (шест цяло и пет десети процента);
- срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията;
- дата, от която тече срока – 14 май 2008 г.
- дати на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г.

Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без

ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

Датите за плащания в удължения срок, са: за главницата - еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа 14.05.2018 г., т.е не по-късно от 21.05.2018 г.; за лихвени плащания: *14.11.2013г., 14.05.2014г., 14.11.2014г., 14.05.2015г., 14.11.2015г., 14.05.2016г., 14.11.2016г., 14.05.2017г., 14.11.2017г., 14.05.2018г.*

*На 20 юни 2012 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 20 юли 2012 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.

*През Ноември 2013г. Съветът на Директорите прие решение , дружеството да погаси предсрочно на 19 декември 2013г. , част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 080 000 /един милион и осемдесет хиляди/ евро , чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 30 000 броя облигации, 36 евро при цена от 36,09 евро за една облигация.

*През Септември 2014г. Съветът на Директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 31 октомври 2014г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 010 000 (един милион и десет хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 33,67 евро при цена от 33,75 евро за една облигация.

*През Юли 2015г. Съветът на Директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 02 Септември 2015г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 34,00 евро при цена от 34,085 евро за една облигация.

На 10 май 2016 г. се проведе извънредно общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което беше приета промяна в параметрите на първа емисия облигации, ISIN код BG2100008080 както следва: 1) Промяна на лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 11.05.2016г., 2) Удължаване на срока на падежа с 60 месеца - от 14.05.2018г. до 14.05.2023г. при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок, 3) Промяна на сроковете за амортизация на главницата, 4) Приемане на актуализиран погасителен план на плащанията на главница и лихва, включващ промените с решението на общото събрание на облигационерите от 10.05.2016г. срокове за амортизация на главницата и променения лихвен процент по облигационния заем.

Сроковете за амортизация и плащания по главницата са както следва: *14.05.2016г. - 500 000 евро, 14.07.2016г. - 270 000 евро, 14.09.2016 г. – 270 000евро, 14.11.2016 г. – 270 000 евро, 14.01.2017г. – 270 000 евро, 14.03.2017г. – 270 000 евро, 14.05.2017г. – 270 000 евро, 14.05.2023г. – 19 570 000 евро.*

Сроковете за лихвените плащания са следните: *14.05.2016г., 14.11.2016г., 14.05.2017г., 14.11.2017г., 14.05.2018г., 14.11.2018г., 14.05.2019г., 14.11.2019г., 14.05.2020г., 14.11.2020г., 14.05.2021г., 14.11.2021г., 14.05.2022г., 14.11.2022г., 14.05.2023г.*

*На 14 Май 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 500 000 (петстотин хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 16,6667 евро.

*На 14 Юли 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Септември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Ноември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Януари 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Март 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 14 Май 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

*На 4 Септември 2018 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 05 октомври 2018 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 6 570 000 евро от главницата на цена от 6 586 425 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.547 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

*На 14 Май 2019г. се проведе заседание на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и се взе решение Дружеството да упражни кол опцията, съгласно условията по издадената от Дружеството емисия облигации, с ISIN код 2100008080 да погаси предсрочно част от главницата по заема. На 17 юни 2019г. Сердика Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата в размер 3 900 000 евро на цена от 3 909 750 /три милиона деветстотин и девет хиляди седемстотин и петдесет/ евро, чрез

пропорционално изплащане на част от главницата на всяка облигация 130,00 евро при цена от 130,325 евро за една облигация.

Към **31 Декември 2019 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 9 100 000 /девет милиона и сто хиляди/ евро равняващи се на 17 798 053 /седемнадесет милиона седемстотин деветдесет и осем хиляди и петдесет и три/лева.

Плащанията по облигационния заем са извършени при спазване на изискванията на Наредба № 8 за Централния депозитар за ценни книжа и Правилника на Централния депозитар.

11.2. Текуща част от нетекущите задължения

Позицията „Текуща част от нетекущите задължения" в размер на **23 хил.лв**. към **31 декември 2019г.** се формира от сумата на лихвите, които Дружеството начислява по облигационния заем и които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява чрез банков превод към ЦД в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер.

На 15.11.2017г. със съдействието на „Централен депозитар" АД на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е издаден LEI код. През Октомври 2019г. е платена таксата за удължаване срока на LEI кода до ноември 2020г.

11.3. Търговски задължения

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Пред. аванс – Глобъл Маркет Трежъри Фънд ЕООД	-	12
ЧЕЗ Трейд България ЕАД	3	3
Топлофикация София ЕАД	5	-
	8	**15**

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

11.4. Търговски задължения към свързани лица

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	7	13
	7	**13**

11.5. Данъчни задължения

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Данък добавена стойност	1	14
	1	**14**

11.6. Задължения за дивиденти

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Задължения за дивиденти	-	-
	-	**-**

На 25.06.2019г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бе прието решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2018г. в размер на 2 418 000 лева по 3,72 лева брутен дивидент на акция. Изплащането на дивидента бе извършено чрез Централен Депозитар на 15.08.2019г.

12. Разходи за персонал

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разходи за заплати	114	112
Разходи за социални осигуровки	8	7
	122	**119**

13. Други задължения

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Получени депозити от клиенти	84	81
Приходи за бъдещи периоди	84	91
Други	12	34
	180	**206**

14. Приходи

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	414	16 477
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	476	551
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	-	13
Други	44	54
	934	**17 095**

15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Комисионна обслужване инвестиционни имоти	53	78
Счетоводно обслужване и одит	8	8
Застраховки	14	20
Такси /съдебни,нотариални,други/	16	20
Топлоенергия	17	11
Електроенергия	4	6
Телефони	1	1
Поддръжка асансьори	4	4
Охрана и СОТ	4	5
Оценка на инвестиционни имоти	2	1
Разходи за проекто управление – СМР, обследване	11	207
Консултантски услуги	-	3
Комисионна продажба имот	-	12
Други външни услуги	2	17
	136	**393**

16. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разход за непризнат данъчен кредит	1	24
Разход за такса битови отпадъци	82	113
Разход за данък неджижим имот	39	57
Други разходи	1	27
	123	**221**

17. Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	213	352
Разходи по валутни операции	2	-
Разходи за лихви	-	1
Други финансови разходи	36	62
Финансови разходи	**251**	**415**

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Приходи от дивиденти	29	-
Финансови приходи	**29**	**-**

На 25.04.2019г. се проведе Заседание на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, на което бе прието решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2018г. в размер на 29 127,90 лева. Изплащането на дивидента бе извършено на 18.09.2019г.

18. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

18.1. Сделки с дъщерни предприятия

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Получени дивиденти		
- Получен дивидент от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	29	-
Продажба на услуги		
- Съгл.договор за наем със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	14	10
	43	**10**

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Покупка на услуги		
- Съгл.договор за обслужване със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	93	115
	93	**115**

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разходи за възнаграждения	108	107
Разходи за социални осигуровки	7	4
Общо	**115**	**111**

18.3 Сделки с други свързани лица

	Към 31.12.2019 '000 лв.	Към 31.12.2018 '000 лв.
Разходи за лихви	**(213)**	**(352)**
- ВК Мениджмънт ЕООД	(213)	(352)
Погасяване главница облигационен заем	**(7 628)**	**(12 850)**
- ВК Мениджмънт ЕООД	(7 628)	(12 850)
Продажба на услуги /съгл.договор за наем/	**59**	**64**
- АЕКС АД	44	48
- Палено ЕООД	-	1
- Банкя Дивелопмънтс ЕООД	-	1
- Ривиера Травел ЕООД	15	10
- ВК Мениджмънт ЕООД	-	4

На 01.08.2019г. между „Сердика пропъртис" АДСИЦ и „Аекс" АД се подписа споразумение към договор за наем от 29.06.2018г., според което считано от 01.09.2019г.страните променят по взаимно съгласие договора за наем, като го прекратяват по отношение на отдадените с договора офис № 1 и офис № 5, намиращи се на 4 етаж от административна сграда, с адрес: гр. София, ул. „Кърнигрaдска" № 19, и запазват действието му по отношение на офис № 4, намиращ се на същия адрес, при следните параметри:

Наемател	Етаж	Офис	Застроена площ	Едномесечен наем /без ДДС/	ТУ /без ДДС/	Общо месечно наемно плащане /без ДДС/
„Аекс" АД	4	1	52.04 кв.м	555.70 евро	78.06 евро	633.76 евро

- влизане на споразумението в сила – считано от 01.09.2019 г.;
- наемен период – без определен срок;
- сумата, внесена като депозит от наемателя по договора, се запазва.

19 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Обслужващото дружество в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.
Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

19.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

19.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

19.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.
Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.
Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.
По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

19.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите 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.Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

19.5 Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ носят риск да бъдат неблагоприятно засегнати от приетите рестриктивни мерки от правителствата за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция доколкото ще бъдат ограничени възможностите на дружеството да представя на потенциални инвеститори имотите си, предназначени за отдаване под наем или продажба, както и да сключва договори за отдаване под наем или продажба. Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наемателки, дружеството носи риск от предсрочно прекратяване на сключените договори за наем. Към датата на настоящия доклад този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като без количествено и качествено изражение.

20 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска, при спазване на нормативните изисквания.

21 Информация по чл.25 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел за разкриване на информация.

21.1 Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Към датата на отчета относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 18.39 % спрямо общия размер на секюритизираните активи.

21.2 Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи през 2019, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

През периода няма сделка, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както няма такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

21.3 Информация за спазване на изискванията по чл.4, ал.7 и 8 , чл.21 и 22а. Информация за покупка 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, или покупко-продажба на вземания.

100 на сто от активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ са в резултат покупка 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, или покупко-продажба на вземания.
100 на сто от брутните приходи към датата на междинния финансов отчет на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ са в резултат на отдаване под наем и продажба на секюритизираните имоти.
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения или предоставяло заеми.

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключва облигационен заем, при следните условия:

Обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро;

Към **31 декември 2019 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 9 100 000 /девет милиона и сто хиляди/ евро равняващи се на 17 798 053 /седемнадесет милиона седемстотин деветдесет и осем хиляди и петдесет и три/ лева./подробна инф.чл.10, т.1/.

На 14 май 2019г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение, дружеството да упражни предвидената в условията на издадената емисия облигации с ISIN код 2100008080, кол опция и да погаси предсрочно част от главницата по заема. Съгласно взето решение от общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведеното на 04 Декември 2010г., за промяна на параметрите на облигационния заем, дружеството има право да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Емитентът има право да погаси предсрочно цялата или част (без ограничение в размера й) от непадежиралия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.
Дружеството не е взимало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.
Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е инвестирало 10% от капитала си в обслужващото дружество при неговото учредяване.
През отчетния период Дружеството не е инвестирало 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество, чийто изключителен предмет на дейност е 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.

21.4 Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

Към края на разглеждания период на относителния дял на неплатените наеми за отдадените под наем недвижими имоти възлиза на 0,84 %.

22 Събития след датата на баланса

Няма настъпили събития след датата на баланса.

гр.София
20.03.2020г.