SERDICA
PROPERTIES REIT

Междинен Консолидиран Финансов Отчет

# „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

01 януари 2015 г. – 30 септември 2015 г.

# Съдържание

| | Страница |
|---|---|
| **Отчет за финансовото състояние Актив** | 3 |
| **Отчет за финансовото състояние Пасив** | 4 |
| **Отчет за всеобхватния доход** | 5 |
| **Отчет за промените в собствения капитал** | 6 |
| **Отчет за паричните потоци** | 7 |
| **Пояснения към консолидиран финансов отчет** | 8-36 |

# Отчет за финансовото състояние

| | Пояснения | 30.09.2015 '000 лв. | 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|---|
| **Активи** | | | |
| **Нетекущи активи** | | | |
| Земя, машини, съоръжения и оборудване | **3** | 7 | 17 |
| Инвестиционни имоти | **4** | 42 940 | 44 191 |
| Нематериални активи | **5** | 4 | 4 |
| Разходи за придобиване на ДМА | | 78 | 78 |
| Търговски вземания | **7.1.** | 3 | 2 |
| **Нетекущи активи** | | **43 032** | **44 292** |
| **Текущи активи** | | | |
| Активи, предназначени за продажба | **6** | 899 | 899 |
| Търговски вземания | **7.2.** | 67 | 45 |
| Други вземания | **8** | 218 | 167 |
| Пари и парични еквиваленти | **9** | 2 062 | 1 961 |
| **Текущи активи** | | **3 246** | **3 072** |
| **Общо активи** | | **46 278** | **47 364** |

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

**Дата: 20.11.2015г.**

# Отчет за финансовото състояние

| | Пояснения | 30.09.2015 '000 лв. | 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|---|
| **Собствен капитал** | | | |
| Акционерен капитал | **10.1.** | 650 | 650 |
| Премиен резерв | **10.2.** | 1 861 | 1 861 |
| Неразпределена печалба / (Натрупана загуба) | | (463) | (681) |
| Текуща печалба/(Загуба) | | 162 | 218 |
| **Общо собствен капитал** | | **2 210** | **2 048** |
| | | | |
| **Пасиви** | | | |
| **Нетекущи пасиви** | | | |
| Дългосрочни заеми | **11.1** | 42 422 | 44 417 |
| **Нетекущи пасиви** | | **42 422** | **44 417** |
| | | | |
| **Текущи пасиви** | | | |
| Текуща част от нетекущите задължения | **11.2** | 1 089 | 372 |
| Търговски задължения | **11.3** | 13 | 12 |
| Задължения към персонала | | 35 | - |
| Задължения към осигурителни предприятия | | 9 | - |
| Данъчни задължения | | 86 | 117 |
| Други задължения | **13** | 414 | 398 |
| **Текущи пасиви** | | **1 646** | **899** |
| | | | |
| **Общо пасиви** | | **44 068** | **45 316** |
| | | | |
| **Общо собствен капитал и пасиви** | | **46 278** | **47 364** |

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

**Дата: 20.11.2015г.**

# Отчет за всеобхватния доход

| | Пояснение | 01.01.2015-30.09.2015 '000 лв. | 01.01.2014-30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|---|
| **Приходи** | **14** | **4 465** | **5 497** |
| **Други доходи от дейността** | | - | - |
| Разходи за материали | | (26) | (18) |
| Разходи за външни услуги | **15** | (165) | (151) |
| Разходи за персонала | **12** | (448) | (529) |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | **3, 6** | (10) | (27) |
| Себестойност на продадените активи | **17** | (1 076) | (1 978) |
| Обезценка на вземания от клиенти | | (13) | (12) |
| Обезценка на Инвестиционни имоти | | (199) | - |
| Други разходи | **16** | (215) | (205) |
| **Оперативна печалба / (загуба)** | | **2 313** | **2 577** |
| Финансови разходи | **18** | (2 158) | (2 260) |
| Финансови приходи | **18** | 7 | 5 |
| **Печалба / (загуба) преди данъци** | | **162** | **322** |
| Разходи за данъци, нетно | | | |
| **Печалба/(загуба) за годината** | | **162** | **322** |
| **Друг всеобхватен доход** | | | |
| Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход | | | |
| **Друг всеобхватен доход след данъци** | | | |
| **Общ всеобхватен доход за периода** | | **162** | **322** |

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

**Дата: 20.11.2015г.**

# Отчет за промените в собствения капитал

| **Всички суми са в '000 лв.** | **Основен капитал** | **Премиен резерв** | **Други резерви** | **Неразпр. Печалба/ (Непокр. Загуба)** | **Общо капитал** |
|---|---|---|---|---|---|
| **Салдо към 1 януари 2015 г.** | **650** | **1 861** | | **(463)** | **2 048** |
| Разпределение на печалбата: | | | | | |
| -дивиденти | | | | | |
| -други | | | | | |
| Финансови инструменти на разположение за продажба: | | | | | |
| - печалба /(загуба) призната директно в собствения капитал | | | | | |
| - прехвърлени към печалба или загуба при продажба | | | | | |
| Печалба за периода 01.01.2015 г. – 30.09.2015 г. | | | | 162 | 162 |
| **Друг всеобхватен доход** | | | | | |
| **Салдо към 30 септември 2015г.** | **650** | **1 861** | | **(301)** | **2 210** |

**Изготвил:** _____
**(Сия Кълвачева-Господинова)**

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

**Дата: 20.11.2015г.**

# Отчет за паричните потоци

| | Пояснения | 01.01.2015-<br>-30.09.2015<br>'000 лв. | 01.01.2014-<br>-30.09.2014<br>'000 лв. |
|---|---|---|---|
| **Оперативна дейност** | | | |
| Постъпления от клиенти | | 4 094 | 4 264 |
| Плащания към доставчици | | (330) | (318) |
| Плащания към персонал и осигурителни институции | | (370) | (430) |
| Плащания за данъци | | (1 034) | (929) |
| Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми | | - | (4) |
| Курсови разлики | | (1) | (1) |
| Други постъпления/плащания от оперативна дейност | | 5 | (24) |
| **Нетен паричен поток от оперативна дейност** | | **2 364** | **2 558** |
| **Инвестиционна дейност** | | | |
| Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване | | 1 168 | 1 968 |
| Получени лихви | | 4 | 9 |
| **Нетен паричен поток от инвестиционна дейност** | | **1 172** | **1 977** |
| **Финансова дейност** | | | |
| Платени заеми, облигационни | | (1 995) | - |
| Платени лихви, такси и комиионни | | (1 432) | (1 508) |
| Други постъпления/плащания от финансова дейност | | (8) | - |
| **Нетен паричен поток от финансова дейност** | | **(3 435)** | **(1 508)** |
| **Нетна промяна в пари и парични еквиваленти** | | **101** | **3 027** |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината | | **1 961** | **1 450** |
| **Пари и парични еквиваленти в края на периода** | **9** | **2 062** | **4 477** |

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

**Дата: 20.11.2015г.**

# Пояснения

## 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. „Кърнитрадска" №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:

- Десислава Христова Тотева
- Весела Огнянова Кюлева-Станкова
- 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. Дата, 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.*
С решение на общото събрание на облигационерите от 3 декември 2010 г., срокът до падежа на емисията бе удължен с 60 месеца или до 14.05.2018 г., съответно датите за лихвени плащания в така удължения срок, са: *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. * В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.*
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е вписано в търговския регистър с ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление:град София, район "Триадица", ул.„Кърниградска"№19 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 Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18,ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е Йоана Петъова Георгиева.
Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е одобрено от КФН, с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г., и с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., като разполагащо с необходимата организация и ресурси за обслужване не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

### 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 Промени в МСФО
### 1.3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.:

**МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 11 декември 2012 г.**

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като приета стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

**МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане"- изменение относно държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 март 2013 г.**

Изменението дава насоки как да се отчитат държавните заеми с лихва по-ниска от пазарните нива при изготвянето на първия отчет по МСФО и освобождава от ретроспективно прилагане в съответствие с изискването на МСС 20.

**МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г.**

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това

дали те са нетирани. *Тъй като Дружеството няма действащи споразумения за нетиране на финансови активи и финансови пасиви, прилагането на измененията няма съществен ефект върху оповестяванията или сумите, признати в отчета за финансовото състояние.*

**МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност" в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност" дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Стандартът се прилага перспективно за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

**МСС 1 „Представяне на финансови отчети" – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.**

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци.

**МСС 12 „Данъци върху доходи" – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти,
отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти", е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи" и разяснението е отменено.

**МСС 19 „Доходи на наети лица" в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.**

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Дружеството е приложило измененията ретроспективно съгласно преходните разпоредби и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки". В резултат на това Дружеството е преизчислило

финансовите резултати за предходните периоди и отчита общия ефект към 1 януари 2012 г. като корекция в началното салдо на собствения капитал.

**Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 27 март 2013 г.**

-Измененията на МСФО 1 пояснят, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че отчет за финансовото състояние към началото на предходния период следва да се представи, само в случай че ретроспективните промени имат съществен ефект към тази дата. Предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за печалбата или загубата, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

**МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип.

МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност, или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като

предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

**МСС 36 „Обезценка на активи" (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**

Измененията изискват оповестяване на информация относно възстановимата стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на

справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Те следва да се приложат ретроспективно. По-ранно прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

**МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**
Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новиране на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

**КРМСФО 20 „Данъци", в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**
Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

## 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 стоки, 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 се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, 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 начислението.

## 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 линейният 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 представлява остатък от 10% след разпределяне на 90% от печалбата на предприятието 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 начислението, 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 неинкасираните 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 30.09.2015г., съобразно класификацията им относно тяхната събираемост. Ръководството определя следните проценти за обезценки на вземанията на база възрастов анализ:

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

*След предложение на обслужващото дружество "Сердика Пропъртис Консулт ЕООД" през месец Декември 2014г. Съветът на Директорите взе решение да бъдат прекратени заведените дела по съдебните вземания и да бъдат отписани от баланса на Сердика Пропъртис АДСИЦ вземания от клиенти с просрочие над 3г., поради изтекъл давностен срок и невъзможност да бъдат събрани съответните вземания.

### 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. Към **30 септември 2015 г.** ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 3 и 5. 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 | Машини и оборуд. | Транспортни средства | Други | Общо |
|---|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв | '000 лв. |
| **Отчетна стойност** | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2015 г. | **27** | **148** | **17** | **189** | **381** |
| **Новопридобити активи** | - | - | - | - | - |
| **Отписани активи** | - | - | - | (1) | **(1)** |
| Салдо към 30септември2015 г | **27** | **148** | **17** | **188** | **380** |
| **Амортизация** | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2015 г. | 27 | 142 | 16 | 179 | **364** |
| **Амортизация** | - | 2 | - | 8 | **10** |
| **Отписана амортизация** | - | - | - | (1) | **(1)** |
| Салдо към 30септември2015 г | **27** | **144** | **16** | **186** | **373** |
| **Балансова стойност към 30 септември 2015 г.** | **-** | **4** | **1** | **2** | **7** |

| | Компютърно оборудване | Машини и оборуд. | Транспортни средства | Други | Общ |
|---|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв | '000 л |
| **Отчетна стойност** | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | **27** | **142** | **56** | **189** | **41** |
| **Новопридобити активи** | - | 6 | 1 | - | |
| **Отписани активи** | - | - | (40) | - | **(4** |
| Салдо към 31 декември 2014 г | **27** | **148** | **17** | **189** | **3** |
| **Амортизация** | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | 27 | 142 | 38 | 153 | **3** |
| **Амортизация** | - | - | 7 | 26 | 3 |
| **Отписана амортизация** | - | - | (29) | - | **(2** |
| Салдо към 31 декември 2014 г | **27** | **142** | **16** | **179** | **3** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2014 г.** | **-** | **6** | **1** | **10** | 1 |

## 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 2014г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот в гр.София, кв.Дървеница, бул.Климент Охридски“ №18.

*През месец юни 2014 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – подземен гараж 11, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

*През месец август 2014г. е финализирана сделката по прехвърляне собствеността на недвижим имот в гр.София, кв.Дървеница, бул.Климент Охридски“ №18. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт. Активът е отписан от счетоводните регистри на Дружеството.

*През месец октомври 2014 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бенковска“ №6.

*През месец октомври 2014 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – подземен гараж 4, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

*През месец март 2015 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент 5 Секция Д, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

*През месец март 2015г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот – подземен гараж №7 и апартамент 16 Секция В в гр.София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

*През месец март 2015г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи и предварителен договор за продажба на недвижим имот в гр.Плевен, ул.Васил Левски 124.

*През месец Април 2015 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент 16 Секция В и подземен гараж №7, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

*През месец Април 2015 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – сграда и УПИ, находящи се в гр.Плевен, ул.Васил Левски 124.

* През месец Юни 2015 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – подземен гараж №10, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ №76.

Промени в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

| | **Инв. Имоти - земи** | **Инв. Имоти - подобрения в/у земи** | **Инв. Имоти – Сгради** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | **'000 лв.** | **'000 лв.** | **'000 лв.** | **'000 лв.** |
| **Балансова стойност към 01 януари 2015 г.** | **6 838** | **14** | **37 339** | **44 191** |
| Новопридобити активи/Приключени капиталови ремонти | - | - | - | **-** |
| Отписани активи | (10) | - | (1 066) | **(1 076)** |
| Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност | - | - | (175) | **(175)** |
| **Балансова стойност към 30 септември 2015 г.** | **6 828** | **14** | **36 098** | **42 940** |

| | **Инв. Имоти - земи** | **Инв. Имоти - подобрения в/у земи** | **Инв. Имоти – Сгради** | **Общо** |
|---|---|---|---|---|
| | **'000 лв.** | **'000 лв.** | **'000 лв.** | **'000 лв.** |
| **Балансова стойност към 01 януари 2014 г.** | **7 122** | **18** | **39 209** | **46 349** |
| Новопридобити активи/Приключени капиталови ремонти | - | - | - | **-** |
| Отписани октиви | - | - | (2 192) | **(2 192)** |
| Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност | (284) | (4) | 322 | **34** |
| **Балансова стойност към 31 декември 2014 г.** | **6 838** | **14** | **37 339** | **44 191** |

## 5. 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 | Придобити програмни продукти | Други | Общо |
|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Отчетна стойност** | | | | |
| Салдо към 1 януари 2015 г. | 4 | 25 | 2 | 31 |
| Новопридобити активи | - | - | - | - |
| Салдо към 30 септември 2015 г. | 4 | 25 | 2 | 31 |
| **Амортизация и обезценка** | | | | |
| Салдо към 1 януари 2015 г. | - | 25 | 2 | 27 |
| Амортизация | - | | - | - |
| Салдо към 30 септември 2015 г. | - | 25 | 2 | 27 |
| **Балансова стойност към** 30 септември 2015 г. | **4** | **0** | **0** | **4** |

| | Придобити Лицензи | Придобити програмни продукти | Други | Общо |
|---|---|---|---|---|
| | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. | '000 лв. |
| **Отчетна стойност** | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | 4 | 25 | 2 | 31 |
| Новопридобити активи | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2014 г. | 4 | 25 | 2 | 31 |
| **Амортизация и обезценка** | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | - | 25 | 2 | 27 |
| Амортизация | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2014 г. | - | 25 | 2 | 27 |
| **Балансова стойност към** 31 декември 2014 г. | **4** | **0** | **0** | **4** |

## 6. Активи предназначени за продажба

Тук се включват активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена чрез продажбата на същите. Ръководството е предприело съответните необходими действия за извършване на продажбите.

Към 30.09.2015 г. в Активи, държани за продажба се включват следните имоти:

| | Имоти в гр.Видин '000 лв. | Имоти в гр.Балчик '000 лв. | УПИ в гр.Смолян '000 лв. | Общо '000 лв. |
|---|---|---|---|---|
| **Балансова стойност към 01 януари 2015 г.** | **394** | **300** | **205** | **899** |
| Разходи по промяна предназначение на недвижим имот | - | - | - | **-** |
| Обезценка на справедлива стойност | - | - | - | **-** |
| **Балансова стойност към 30септември 2015г** | **394** | **300** | **205** | **899** |

| | Имоти в гр.Видин '000 лв. | Имоти в гр.Балчик '000 лв. | ПИ в гр.Смолян '000 лв. | Общо '000 лв. |
|---|---|---|---|---|
| **Балансова стойност към 01 януари 2014 г.** | **439** | **400** | **195** | **1 034** |
| Разходи по промяна предназначение на недвижим имот | - | - | 10 | **10** |
| Обезценка на справедлива стойност | (45) | (100) | - | **(145)** |
| **Балансова стойност към 31декември 2014 г.** | **394** | **300** | **205** | **899** |

*През месец Август 2014 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи Разрешение за промяна предназначение на земеделска земя за изграждане на обект „База за отдих", в землището на гр.Смолян, местност "Караманджа", което ще улесни реализацията на актива. Разходи в размер на 10 хил.лв., които са направени по време на процеса за

промяна на предназначението на недвижимия имот от земеделска земя в Урегулиран поземлен имот са капитализирани в стойността на новосформирания актив в землището на гр.Смолян, местност "Караманджа".
*Активите предназначени за продажба, собственост на Дружеството, са отразени във финансовия отчет съгласно описаната в т.2.11. счетоводна политика. Справедливата стойност на същите е определена на база на изготвена оценка от независим оценител.

Използвани методи за обезценка на Активите, предназначени за продажба 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.

## 7. Търговски вземания

### 7.1. Търговски вземания - нетекущи

Нетекущи /над 1 година/ търговски вземания към **30 септември 2015г.**са както следва:

| | **Вземане 30.09.2015** | **Общо Обезценка 30.09.2015** | **Балансова ст-ст вземане 30.09.2015** | **Балансова ст-ст вземане 31.12.2014** |
|---|---|---|---|---|
| | **'000 лв** | **'000 лв** | **'000 лв** | **'000 лв** |
| Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД | 3 | (2) | **1** | **0** |
| Амбасадор-82 ЕООД | 1 | (1) | **0** | **0** |
| Иван Радков Георгиев | 2 | (2) | **0** | **0** |
| Михаил Атанасов Кузманов | 2 | (1) | **1** | **1** |
| Други | 2 | (1) | **1** | **1** |
| **Общо** | **10** | **(7)** | **3** | 2 |

*След предложение на обслужващото дружество "Сердика Пропъртис Консулт ЕООД" през месец Декември 2014г. Съветът на Директорите взе решение да бъдат прекратени заведените дела по съдебните вземания и да бъдат отписани от баланса на Сердика Пропъртис АДСИЦ вземания от клиенти с просрочие над 3г., поради изтекъл давностен срок и невъзможност да бъдат събрани съответните вземания.

### 7.2. Търговски вземания - текущи

Текущи /до 1 година/ търговски вземания към **30 септември 2015 г.** са както следва:

| | **Вземане 30.09.2015** | **Обезценка 30.09.2015** | **Балансова ст-ст вземане 30.09.2015** | **Балансова ст-ст вземане 31.12.2014** |
|---|---|---|---|---|
| | **'000 лв** | **'000 лв** | **'000 лв** | **'000 лв** |
| Георги Илиев Йорданов | 32 | (5) | **27** | **13** |
| Дексиа Комуналкредит България ЕООД | 0 | 0 | **0** | **1** |
| Джобтайгър ООД | 1 | 0 | **1** | **1** |
| Дес Консулт ЕООД | 1 | 0 | **1** | **1** |
| Ди Ейч Ел Експрес България ЕООД | 1 | 0 | **1** | **0** |
| Евро Пропърти Мениджмънт ООД | 1 | 0 | **1** | **1** |
| Куш Груп ЕООД | 1 | 0 | **1** | **0** |
| Мобилтел ЕАД | 2 | 0 | **2** | **1** |
| Транзакт Юръп ЕАД | 1 | 0 | **1** | **0** |
| Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД | 0 | 0 | **0** | **3** |
| Теодор Илиев Йорданов | 32 | (5) | **27** | **13** |
| Юробанк И Еф Джи България АД | 1 | 0 | **1** | **3** |
| Бизнес Група Контакт АД | 0 | 0 | **0** | **1** |
| Софийска вода АД | 1 | 0 | **1** | **0** |
| Георги Иванов Атанасов | 2 | 0 | **2** | **2** |
| Други | 1 | 0 | **1** | **5** |
| **Общо** | **77** | **(10)** | **67** | **45** |

## 8. Други вземания

| | Към 30.09.2015 '000 лв. | Към 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Предоставен аванс – Сигма -96 ООД | 116 | 116 |
| Предоставен аванс - Агроводинвест ЕАД | 5 | 8 |
| Предоставен аванс – Владима М ЕООД | 3 | - |
| Предоставен аванс – Вива Строй 12 ЕООД | 5 | - |
| Вземания по начислени лихви | 3 | 1 |
| Разходи за бъдещи периоди | 70 | 15 |
| Данъчни вземания | 3 | 3 |
| Други вземания | 13 | 24 |
| **Други вземания** | **218** | **167** |

## 9. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

| | 30.09.2015 '000 лв. | 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Парични средства в брой и в банки: | **184** | **247** |
| - български лева | 177 | 233 |
| - евро | 7 | 14 |
| Краткосрочни депозити | **1 878** | **1 714** |
| - български лева | - | 1 714 |
| - евро | 1 878 | - |
| | **2 062** | **1 961** |

## 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.

| | 30.09.2015 '000 лв. | 31.12.2014 '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 **30 септември 2015г.** | **650** | **650** |

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

| | Към 30.09.2015 | | Към 31.12.2014 | |
|---|---|---|---|---|
| | **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 | 6 500 | 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 Дружестото 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.

Към 30 Септември 2015 г., непогасената част от главницата по облигационния заем е 21 690 000 /двадесет и един милиона шестстотин и деветдесет хиляди/ евро равняващи се на 42 421 952,70 /четиридесет и два милиона, четиристотин и двадесет и една хиляди, деветстотин петдесет и два лв. и ,70/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 **1 089 хил.лв.** към 30 септември 2015г. 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.

### 11.3. Търговски задължения

| | Към 30.09.2015 '000 лв. | Към 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| ЕВН България Електроснабдяване АД | - | 7 |
| Топлофикация София АД | 2 | 2 |
| ЧЕЗ Електро България АД | 3 | 2 |
| ЕВН Трейдинг Саут Ийст Юръп ЕАД | 3 | - |
| Оценителска Експертна Група ЕООД | 3 | 1 |
| СОТ ЕООД | 1 | - |
| ШЕЛ България ЕАД | 1 | - |
| | **13** | **12** |

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.

## 12. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | Към 30.09.2015 '000 лв. | Към 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Разходи за заплати | 398 | 472 |
| Разходи за социални осигуровки | 50 | 57 |
| | **448** | **529** |

## 13. Други задължения

| | 30.09.2015 '000 лв. | 31.12.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Разчети по застраховане | 6 | 9 |
| Получени депозити от клиенти | 391 | 370 |
| Приходи за бъдещи периоди | 15 | 1 |
| Други задължения | 2 | 18 |
| | **414** | **398** |

## 14. Приходи

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажби на активи | 1 097 | 1 986 |
| Приходи от наеми и управление на недвижими имоти | 3 189 | 3 292 |
| Извънредни приходи | - | 78 |
| Други приходи | 179 | 141 |
| | **4 465** | **5 497** |

## 15. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Одиторски услуги | - | 3 |
| Такси /съдебни,нотариални,други/ | 12 | 13 |
| IT Интернет услуги | 1 | 2 |
| Топлоенергия | 2 | 6 |
| Телефони | 2 | 4 |
| Електроенергия | 3 | 13 |
| Вода | 1 | 2 |
| Разходи за абонамент | 3 | 5 |
| Поддръжка автомобили – труд | 4 | 2 |
| Паркинг автомобили | 6 | 3 |
| Експертна оценка на инвестиционни имоти | 23 | 23 |
| Застраховки | 22 | 23 |
| Други разходи за външни услуги | 86 | 52 |
| | **165** | **151** |

## 16. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

| | Към 30.09.2015 '000 лв. | Към 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Разход за непризнат данъчен кредит | 31 | 3 |
| Представителни разходи | 1 | 1 |
| Такса битови отпадъци | 118 | 134 |
| Данък недвижими имоти | 59 | 66 |
| Други разходи | 6 | 1 |
| | **215** | **205** |

## 17. Печалба от продажба на нетекущи активи

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Приходи от продажба на нетекущи активи | 1 097 | 1 986 |
| Балансова стойност на продадените нетекущи активи | (1 076) | (1 978) |
| **Печалба от продажба на нетекущи активи** | **21** | **8** |

## 18. Финансови разходи и финансови приходи

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

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Разходи за лихви по облигационен заем | 2 149 | 2 255 |
| Разходи от промяна на валутни курсове | 2 | 1 |
| Други финансови разходи и банкови такси | 7 | 4 |
| **Финансови разходи** | **2 158** | **2 260** |

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти | 6 | 5 |
| Други финансови приходи | 1 | - |
| **Финансови приходи** | **7** | **5** |

## 19. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 19.1. Сделки с дъщерни предприятия

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Покупка на услуги | | |
| - покупка на услуги от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД | 556 | 666 |
| | **556** | **666** |
| Продажба на услуги | | |
| - продажба на услуги на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД | 71 | 98 |
| | **71** | **98** |

### 19.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

| | 30.09.2015 '000 лв. | 30.09.2014 '000 лв. |
|---|---|---|
| Краткосрочни възнаграждения | | |
| Разходи за заплати | 151 | 150 |
| Разходи за социални осигуровки | 10 | 8 |
| **Общо краткосрочни възнаграждения** | **161** | **158** |

## 20. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти 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 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.

### 20.1. 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.

### 20.2. Лихвен риск

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

### 20.3. 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

### 20.4. 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.

## 21. 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 спазнаве на нормативните изисквания.

## 22. Събития след датата на баланса

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисление на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.

гр.София
**20.11.2015г.**