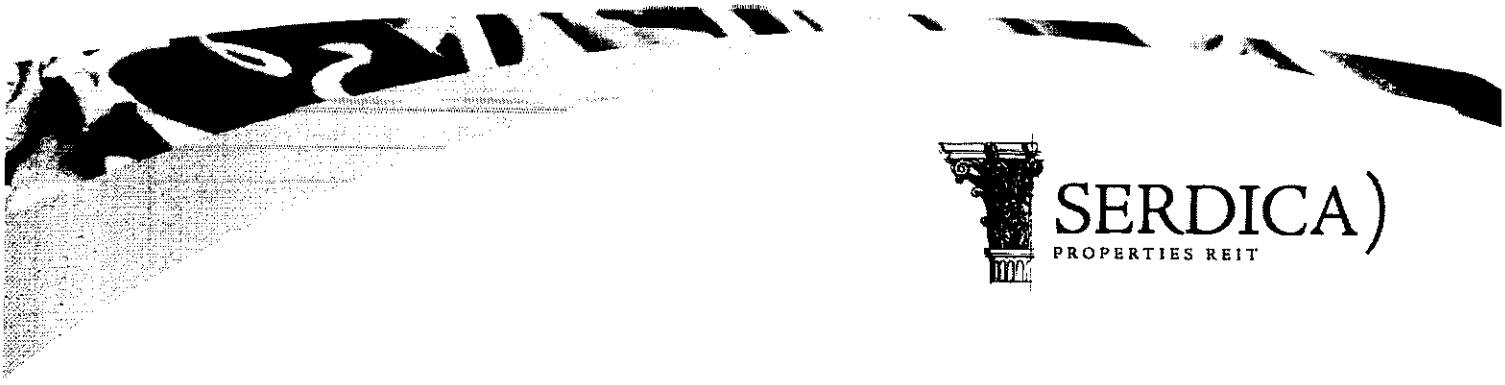


SERDICA)
PROPERTIES REIT

Годишен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ

01.01.2016г.-31.12.2016г.

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	7-35

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Земя, машини, съоръжения и оборудване	**3**	2	5
Инвестиционни имоти	**4**	43 953	43 689
Инвестиции в дъщерни дружества	**5**	65	65
Нематериални активи	**6**	4	4
Разходи за придобиване на ДМА		80	80
Нетекущи търговски вземания	**8.2.**	15	10
Нетекущи активи		**44 119**	**43 853**
Текущи активи			
Активи, предназначени за продажба	**7**	-	-
Текущи търговски вземания	**8.1.**	131	194
Други вземания	**9**	21	17
Пари и парични еквиваленти	**10**	3 305	1 413
Текущи активи		**3 457**	**1 624**
Общо активи		**47 576**	**45 477**

Изготвил: _____
(Сия Кълвачева)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 24.03.2017г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС * София * АДСИЦ

заверен списък 29.05.2017г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	**11.1.**	650	650
Премиен резерв	**11.2.**	1 861	1 861
Натрупана загуба		(323)	(502)
Текуща печалба/(загуба)		4 931	179
Общо собствен капитал		**7 119**	**2 188**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	**12.1.**	39 860	42 422
Нетекущи пасиви		**39 860**	**42 422**
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущите задължения	**12.2.**	51	355
Търговски задължения	**12.3.**	9	14
Данъчни задължения		68	41
Други задължения	**14**	469	457
Текущи пасиви		**597**	**867**
Общо пасиви		**40 457**	**43 289**
Общо собствен капитал и пасиви		**47 576**	**45 477**

Изготвил: _____
(Сия Кълвачева)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 24.03.2017г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС * София * АДСИЦ

Заверен текст до 24.03.2017г

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Приходи	**15**	**12 119**	**5 718**
Други доходи от дейността		**-**	**-**
Разходи за материали		(4)	(10)
Разходи за външни услуги	**16**	(548)	(716)
Разходи за персонала	**13**	(138)	(217)
Разходи за амортизации	**3,6**	(3)	(12)
Провизии		-	(20)
Разходи от обезценка на Инвестиц.имоти	**4**	(2 575)	(359)
Себестойност на продадените стоки и други активи		(2 362)	(1 098)
Други разходи	**17**	(280)	(260)
Оперативна печалба / (загуба)		**6 209**	3 026
Финансови разходи	**18**	(1 279)	(2 854)
Финансови приходи	**18**	1	7
Печалба / (загуба) преди данъци		**4 931**	**179**
Разходи за данъци върху печалбата		-	-
Печалба/(загуба) за периода		**4 931**	**179**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**4 931**	**179**

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

Дата: 24.03.2017г. **Заверил:** _____
д.е.с. Снежана Башева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Заверен списък днес 29.03.2017г

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	**Основен капитал**	**Премиен резерв**	**Други резерви**	**Неразпределена печалба/ непокрита загуба**	**Общо капитал**
Салдо към 1 януари 2016 г.	**650**	**1 861**		**(323)**	**2 188**
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/(Загуба) за периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г.				**4 931**	**4 931**
Друг всеобхватен доход				**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2016 г.	**650**	**1 861**		**4 608**	**7 119**

Всички суми са в '000 лв.	**Основен капитал**	**Премиен резерв**	**Други резерви**	**Неразпределена печалба/ непокрита загуба**	**Общо капитал**
Салдо към 1 януари 2015 г.	**650**	**1 861**		**(502)**	**2 009**
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/(Загуба) за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г.				**179**	**179**
Друг всеобхватен доход				**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2015 г.	**650**	**1 861**		**(323)**	**2 188**

Изготвил: _____
(Сия Кълвачева)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 24.03.2017г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Заверен отчет. годиш 28.03.2017г

Отчет за паричните потоци

	Пояснения	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5 591	5 565
Плащания към доставчици		(778)	(969)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(126)	(198)
Плащания за данъци		(1 150)	(1 167)
Курсови разлики		(1)	(1)
Получени лихви		1	8
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(11)	9
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**3 526**	**3 247**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, МСО		2 509	1 189
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**2 509**	**1 189**
Финансова дейност			
Плащания по банкови и облигационни заеми		(2 562)	(1 995)
Плащания на лихви, такси и комисионни по заеми		(1 578)	(2 861)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(3)	(8)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(4 143)**	**(4 864)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**1 892**	**(428)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		**1 413**	**1 841**
Пари и парични еквиваленти в края на годината	**10**	**3 305**	**1 413**

Изготвил: _____
(Сия Кълвачева)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 24.03.2017г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Заверен списък година 24.03.2017г.

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 Дружестовото 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 обикновенни 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.*
С решение на общото събрание на облигационерите от 3 декември 2010 г., срока 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.*

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.*

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

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2016 г.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които нямат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството, са влезнали в сила за текущия отчетен период:

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети", МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия" и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Измененията изясняват прилагането на изключението относно консолидация за инвестиционните дружества и техните дъщерни предприятия. Изключението относно изготвянето на консолидирани финансови отчети важи и за междинни предприятия майки, които са дъщерни предприятия на инвестиционни дружества. То важи, в случай че инвестиционното дружество майка оценява своите дъщерни предприятия по справедлива стойност. Междинното предприятие майка следва да изпълни и останалите критерии съгласно МСФО 10.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" (изменен) – Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" и МСС 38 „Нематериални активи" (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Тези изменения пояснявят, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" и МСС 41 „Земеделие" (изменени) – Плодоносни растения, в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Тези изменения засягат финансовото отчитане на плодоносни растения като лозя, каучукови дървета и маслодайни палми. Плодоносните растения следва да се третират като имоти, машини и съоръжения, тъй като техните процеси са подобни на производство. Вследствие на това те се включват съгласно тези изменения в обхвата на МСС 16 вместо в обхвата на МСС 41. Отглеждането на плодоносни растения остава в обхвата на МСС 41.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (изменен), в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС

Това изменение позволява на дружествата да използват метода на собствения капитал при отчитането на инвестиции в дъщерни предприятия, съвместни и асоциирани предприятия в техните индивидуални финансови отчети.

Годишни подобрения 2012 - 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС
Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности" относно методи на отписване;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" относно договори за услуги;
- МСС 19 „Доходи на наети лица" относно дисконтови проценти;
- МСС 34 „Междинно финансово отчитане" относно оповестяване на информация.

1.4. 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 2016 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

МСФО 4 „Застрахователни договори" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти" и въвеждат два подхода: покриващ подход и временно освобождаване.

МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти", като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия" (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

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

МСФО 14 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 ефекта от регулираните цени.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи", МСС 11 „Договори за строителство" и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги.

Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти" (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

Тези изменения включват указания за идентифициране на задължения за изпълнение, за отчитане на лицензи за интелектуална собственост и за преценка дали става въпрос за принципал или агент (брутно или нетно представяне на приходите).

МСФО 16 „Лизинги" в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

МСС 7 „Отчети за паричните потоци" (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност.

МСС 12 „Данъци върху дохода" (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения са във връзка с признаването на отсрочени данъчни активи за неизползвани загуби и поясняват как да се отчитат счетоводно отсрочени данъчни активи относно дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност.

МСС 40 "Инвестиционни имоти" (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява, че трансфер от и към инвестионни имоти може да се извърши, само ако има промяна в използването на имотите, която се дължи на обстоятелството дали тези имоти започват или спират да отговарят на дефиницията за инвестиционен имот.

КРМСФО 22 "Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута" в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Разяснението дава насоки как да се отчитат авансови постъпления или плащания стответно на непарични активи или непарични пасиви преди дружеството да е признало свързания с тях актив, разход или приход. Датата на сделката за целите на определяне на обменния курс е датата на първоначалното предплащане за непаричен актив или за пасив по отсрочени приходи. Ако има няколко авансови плащания или постъпления, за всяко отделно плащане се определя дата на сделката.

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г.

Те засягат 3 стандарта, за всеки от които е определена отделна дата на влизане в сила,както следва:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО" – Премахване на краткотрайните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 12 "Оповестяване на дялови участия в други предприятия" – Пояснения относно обхвата на стандарта, в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предириятия" – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

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 15.

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 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 линейния метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лиценз - 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 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 8.1. и 8.2.

Вземанията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване и са обезценени към 31.12.2016г., съобразно класификацията им относно тяхната събираемост. Ръководството определя следните проценти за обезценки на вземанията на база възрастов анализ:

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%

*През 2015г. и 2016г. обслужващото дружество е дало предложение да бъдат отписани от баланса на Сердика Пропъртис АДСИЦ вземания от клиенти с просрочие над 3г., поради изтекъл давностен срок и/или 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. 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 2016 г.	11	148	188	**347**
Новопридобити активи	-	-	-	**-**
Отписани активи	-	-	-	**-**
Салдо към 31.12.2016г.	**11**	**148**	**188**	**347**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2016 г.	11	144	187	**342**
Начислена амортизация през периода	-	2	1	**3**
Отписана амортизация	-	-	-	**-**
Салдо към 31.12.2016г.	**11**	**146**	**188**	**345**
Балансова стойност към 31.12.2016 г.	**-**	**2**	**-**	**2**

	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборуд. '000 лв	Други '000лв.	Общо '000 лв.
Салдо към 1 януари 2015 г.	11	148	189	**348**
Новопридобити активи	-	-	-	**-**
Отписани активи	-	-	(1)	**(1)**
Салдо към 31 декември 2015г.	**11**	**148**	**188**	**347**
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2015 г.	11	142	179	**332**
Начислена амортизация през периода	-	2	9	**11**
Отписана амортизация	**-**	**-**	(1)	**(1)**
Салдо към 31 декември 2015г.	**11**	**144**	**187**	**342**
Балансова стойност към 31 декември 2015г.	**-**	**4**	**1**	**5**

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 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.

*През месец Ноември 2015 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – Гараж №4, находящ се в гр. София, ул. „Родопски извор" №66А.

*През месец Март 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи следните договори за продажба на недвижими имоти, във формата на нотариалени актове:

– Подземни гараж № 5, 40 и 47, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76.

– Подземни гараж № 1, 27, 34 и 37, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76.

– Партерно помещение, находящ се в гр. София, ул. „Родопски извор" №66А.

– Сграда и ПИ с идентификационен номер № 63427.2.1427, находящи се в гр.Русе, ул.Райко Даскалов № 34.

–Подземен гараж № 32, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" 76.

*През месец Юни 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи следните договори за продажба на недвижими имоти, във формата на нотариалени актове:

– Апартамент 20 Секция С и паркомясто №12, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76. Към датата на изготвяне на отчета за 1-во шестмесечие на 2016г., вземането от клиента е в размер на 187 хил.лв. В началото на следващия отчетен период плащането е извършено и вземането е погасено.

– Недвижим имот – ПИ, сгради и подобрения, находящи се в с.Стара река, общ.Сливен. Продажбата е одобрена в т. 14 от дневния ред от Протокол от заседание на редовно годишно общо събрание на акционерите на Сердика Пропъртис АДСИЦ от 27.06.2016г. срещу заплащане на продажна цена в размер на 120 000 евро с включен ДДС, представляващи евровата равностойност на 234 699,60 лв., изчислени по фиксинг на БНБ. Продажната цена бе по-ниска от експертната пазарна стойност на недвижимия имот. Съветът на директорите представи мотивиран доклад пред общото събрание на акционерите, с който обоснова интереса на дружеството от продажбата на имота.

*През месец Септември 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – подземен гараж №12, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76.

*През месец Ноември 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент 28 Секция С и паркомясто №11, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76.

*През месец Декември 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – сграда, находяща се в гр.Хасково, ул.Сан Стефано 12.

	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 2016г.	**7 031**	**14**	**36 644**	**43 689**
Новопридобити активи	-	-	210	**210**
Отписани активи	(62)	(14)	(2 529)	**(2 605)**
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(881)	-	3 540	**2 659**
Балансова стойност към 31 декември 2016г.	**6 088**	**-**	**37 865**	**43 953**

	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 2015г.	**6 838**	**14**	**37 339**	**44 191**
Новопридобити активи	-	-	-	-
Прекласифицирани имоти – от Активи за продажба в Инвестиционни имот	225	-	674	899
Отписани активи	(10)	-	(1 088)	(1 098)
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(22)	-	(281)	(303)
Балансова стойност към 31 декември 2015г.	**7 031**	**14**	**36 644**	**43 689**

5. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Към 31.12.2016 '000 лв.	участие %	Към 31.12.2015 '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 2016 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
Салдо към 31 декември 2016г.	4	2	6
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 декември 2016г.	-	2	2
Балансова стойност към 31 декември 2016г.	**4**	**0**	**4**

	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност			
Салдо към 1 януари 2015 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
Салдо към **31 декември 2015г.**	4	2	6
Амортизация и обезценка			
Салдо към 1 януари 2015 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Салдо към **31 декември 2015г.**	-	2	2
Балансова стойност към 31 декември 2015г.	**4**	**0**	**4**

7. Активи предназначени за продажба

През месец Декември 2015г., след предложение на обслужващото дружество Сердика Пропъртис Консулт ЕООД, Съветът на Директорите на Сердика Пропъртис АДСИЦ взе решение да бъдат класифицирани и разделени имотите, собственост на дружеството, по групи за счетоводни цели съгласно нормативните изисквания за отчитане на инвестиционните имоти, Международните счетоводни стандарти и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС). Поради неблагоприятната пазарна конюктура, гореописаните имоти не са продадени в срок по-дълъг от 12 месеца. Имотите са прекласифицирани от Имоти, държани за продажба в Инвестиционни имоти - земя и/или сгради, държани от собственика с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете.

	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	-	-	-	-
Прекласифицирани имоти – от Активи за продажба в Инвестиционни имоти	(394)	(300)	(205)	**(899)**
Балансова стойност към 31 декември 2015г.	**-**	**-**	**-**	**-**

8. Търговски вземания

8.1. Търговски вземания - текущи

Текущи /до 1 година/ търговски вземания **към 31 декември 2016г.** са както следва:

	'000 лв	**Вземане 31.12.2016**	**Обезценка 31.12.2016**	**Бала в 31.**
		'000 лв	**лв**	
Георги Илиев Йорданов	8		0	
Джобтайгър ООД		1	0	
Дес Консулт БГ ЕООД		1	0	
Ди Ейч Ел Експрес България ЕООД		1	0	
Евридика Холидейз ООД		4	0	
Евро Пропърти Мениджмънт ООД		1	0	
КУШ Груп ЕООД		1	0	
Мобилтел ЕАД		1	0	
Транзакт Юръп ЕАД		1	0	
Теодор Илиев Йорданов		0	0	
Юробанк И Еф Джи България АД		1	0	
Други		2	0	
Предоставен аванс – Сигма 96 ООД		116	0	
Предоставен аванс – Агроводинвест АД		0	0	
Предоставен аванс – Агенция за Реклама и Дизайн ЕООД		0	0	
Предоставен аванс – Хаш Бе ООД		1	0	
Общо		**131**	**0**	

8.2.Търговски вземания - нетекущи

Нетекущи /над 1 година/ търговски вземания към **31 декември 2016г.** са както следва:

	Вземане 31.12.2016	Обезценка 31.12.2016	Балансова ст-ст вземане 31.12.2016	Балансова ст-ст вземане 31.12.2015
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Георги Илиев Йорданов	14	(7)	**7**	**4**
Иван Радков Георгиев	2	(2)	**0**	**0**
Теодор Илиев Йорданов	14	(7)	**7**	**4**
Михаил Атанасов Кузманов	2	(2)	**0**	**0**
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД	3	(2)	**1**	**2**
Цветелин Георгиев Георгиев	1	(1)	**0**	**0**
Общо	**36**	**(21)**	**15**	**10**

* През 2015г. и 2016г. обслужващото дружество е дало предложение да бъдат отписани от баланса на Сердика Пропъртис АДСИЦ вземания от клиенти с просрочие над 3г., поради изтекъл давностен срок и/или невъзможност да бъдат събрани съответните вземания.

9. Други вземания

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Разходи за бъдещи периоди	3	5
Други вземания	18	12
Нефинансови активи	**21**	**17**

10. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	**3 305**	**103**
- български лева	1 705	98
- евро	1 600	5
Краткосрочни депозити	**-**	**1 310**
- български лева	-	-
- евро	-	1 310
	3 305	**1 413**

11. Собствен капитал

11.1. 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 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '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 2016г.	**650**	**650**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	Към 31.12.2016		Към 31.12.2015	
	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	207	0,032	207	0,032
	650 000	**100,00**	**650 000**	**100,00**

11.2. 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.

12. Заеми

12.1. 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 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.

Към 31 декември 2016 г., непогасената част от главницата по облигационния заем е 20 380 000 /двадесет милиона триста и осемдесет хиляди/ евро равняващи се на 39 859 815,40 /тридесет и девет милиона осемстотин петдесет и девет хиляди осемстотин и петнадесет лв. и ,40/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.

12.2. Текуща част от нетекущите задължения

Позицията „Текуща част от нетекущите задължения" в размер на **51 хил.лв.** към **31 декември 2016г.** 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.

12.3. Търговски задължения

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	-	3
ЕВН България Електроснабдяване АД	1	1
Топлофикация София АД	-	2
Чез Електро България АД	-	3
ЕВН Трейдинг Саут Ийст Юръп ЕАД	-	5
ЧЕЗ Трейд България ЕАД	8	-
	9	**14**

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.

13. Разходи за персонал

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Разходи за заплати	131	204
Разходи за социални осигуровки	7	13
	138	**217**

14. Други задължения

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Задължение по Застрахователни полици	-	1
Получени депозити от клиенти	395	389
Приходи за бъдещи периоди	65	59
Други	9	8
	469	**457**

15. Приходи

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Приходи от продажба на недвижими имоти	2 383	1 121
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	4 418	4 357
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	5 234	57
Други	84	183
	12 119	**5 718**

16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Комисионна обслужване инвестиционни имоти	106	149
Правно обслужване	18	35
Счетоводно обслужване и одит	20	38
Застраховки	27	27
Такси /съдебни,нотариални,други/	14	13
Топлоенергия	-	2
Телефони	2	2
Вода	1	2
Електроенергия	5	4
Поддръжка асансьори	3	3
Охрана и СОТ	29	29
Разходи за проекто управление – СМР, обследване	115	56
Изготвяне на технически паспорти	16	-
Експертна оценка на имоти	20	31
Заплати и осигуровки на обслужващ персонал	108	306
Комисионна при продажба на имот	43	-
Други външни услуги	21	19
	548	**716**

17. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Разход за такса битови отпадъци	150	154
Разход за данък недвижими имоти	68	79
Разход за непризнат данъчен кредит	24	18
Други разходи	38	9
	280	**260**

18. Финансови разходи и финансови приходи

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

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	1 274	2 844
Разходи при преоценка на чужда валута	1	2
Други финансови разходи	4	8
Финансови разходи	**1 279**	**2 854**

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

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	1	7
Финансови приходи	**1**	**7**

19. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

19.1. Сделки с дъщерни предприятия

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Продажба на услуги		
- Продажба на услуги на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	32	93
	32	**93**

	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Покупка на услуги		
- Покупка на услуги от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	549	754
	549	**754**

19.2. 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 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Разходи за възнаграждения	128	202
Разходи за социални осигуровки	7	13
Общо	**135**	**215**

19.3. Други взаимоотношения със свързани лица

Приходи - Разходи	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Общ размер на счетоводните приходи от взаимоотношения със свързани лица	86	20
Общ размер на счетоводните разходи от взаимоотношения със свързани лица	1 735	2 849

Вземания - Задължения	Към 31.12.2016 '000 лв.	Към 31.12.2015 '000 лв.
Вземания от свързани лица – салдо(остатък)	-	-
Задължения към свързани лица – салдо(остатък)	39 922	42 779

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 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.

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 спазване на нормативните изисквания.

16. Събития след датата на баланса

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

гр.София
24.03.2017г.