SERDICA
PROPERTIES REIT

Годишен Консолидиран Финансов Отчет

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

01.01.2018- 31.12.2018г.

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	**8-47**

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Земя, машини, съоръжения и оборудване	**3**	-	-
Инвестиционни имоти	**4**	24 477	37 078
Нематериални активи	**5**	4	4
Разходи за придобиване на ДМА		-	78
Търговски вземания	**6.1.**	-	-
Нетекущи активи		**24 481**	**37 160**
Текущи активи			
Търговски вземания	**6.2.**	2	3
Други вземания	**7**	12	134
Пари и парични еквиваленти	**8**	10 407	7 756
Текущи активи		**10 421**	**7 893**
Общо активи		**34 902**	**45 053**

Изготвил: _____ **Изпълнителен директор:** _____
(Йоланта Димитрова) **(Десислава Тотева)**

Дата: 02.04.2019г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	**9.1.**	650	650
Премиен резерв	**9.2.**	1 861	1 861
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		3 331	2 411
Текуща печалба/(Загуба)		3 360	1 575
Общо собствен капитал		**9 202**	**6 497**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	**10.1**	25 426	38 276
Нетекущи пасиви		**25 426**	**38 276**
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущите задължения	**10.2**	33	49
Търговски задължения	**10.3**	15	11
Задължения към свързани лица	**10.4**	-	-
Данъчни задължения		18	20
Други задължения	**12**	208	200
Текущи пасиви		**274**	**280**
Общо пасиви		**25 700**	**38 556**
Общо собствен капитал и пасиви		**34 902**	**45 053**

Изготвил: _____
(Йоланта Димитрова)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 02.04.2019г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	01.01.2018--31.12.2018 '000 лв.	01.01.2017--31.12.2017 '000 лв.
Приходи	**13**	**17 101**	**9 543**
Други доходи от дейността		-	-
Разходи за материали		(1)	(7)
Разходи за външни услуги	**14**	(342)	(277)
Разходи за персонала	**11**	(145)	(164)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	**3,5**	-	(2)
Себестойност на продадените активи	**16**	(11 866)	(6 386)
Обезценка на инвестиционни имоти		(748)	(490)
Други разходи	**15**	(221)	(250)
Оперативна печалба / (загуба)		**3 778**	**1 967**
Финансови разходи	**17**	(415)	(390)
Финансови приходи	**17**	-	-
Печалба / (загуба) преди данъци		**3 363**	**1 577**
Разходи за данъци, нетно		(3)	(2)
Печалба/(загуба) за годината		**3 360**	**1 575**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на Другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**3 360**	**1 575**

Изготвил: _____
(Йоланта Димитрова)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 02.04.2019г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

0807 Снежанка Александрова Регистриран одитор
21.04.2019г.

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 2018 г.	**650**	**1 861**		**3 986**	**6 497**
Разпределение на печалбата:					
-дивиденти				**(657)**	**(657)**
-други					
Финансови инструменти на разположение за продажба:					
- печалба /(загуба) призната директно в собствения капитал					
- прехвърлени към печалба или загуба при продажба					
Печалба за периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.				**3 360**	**3 360**
Други изменения				**2**	**2**
Друг всеобхватен доход					
Салдо към 31 декември 2018г.	**650**	**1 861**		**6 691**	**9 202**

Изготвил: _____
(Йоланта Димитрова)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 02.04.2019г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

0507 Регистриран одитор

Заверен списък 11.17.2019г

Отчет за паричните потоци

	Пояснения	01.01.2018--31.12.2018 '000 лв.	01.01.2017--31.12.2017 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		831	3 632
Плащания към доставчици		(190)	(653)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(125)	(129)
Плащания за данъци		(484)	(1 265)
Платен корпоративен данък върху печалбата		(1)	(1)
Курсови разлики		-	(1)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност		(66)	(26)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(35)**	**1 557**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		16 594	6 891
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**16 594**	**6 891**
Финансова дейност			
Платени заеми		(12 850)	(1 584)
Платени лихви, такси и комисионни		(368)	(388)
Изплатени дивиденти		(627)	(2 164)
Други постъпления/плащания от финансова дейност		(63)	(3)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(13 908)**	**(4 139)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**2 651**	**4 309**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		**7 756**	**3 447**
Пари и парични еквиваленти в края на периода	8	**10 407**	**7 756**

Изготвил: _____
(Йоланта Димитрова)

Изпълнителен директор: _____
(Десислава Тотева)

Дата: 02.04.2019г.

Заверил: _____
д.е.с. Снежана Башева

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. „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:

- 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 Председателя 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 и 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.*

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 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 промененте 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.

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

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

*На 14 Ноември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код

2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.

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

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

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

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

Към **31 декември 2018 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 13 000 000 /тринадесет милиона/ евро равняващи се на 25 425 790 /двадесет и пет милиона, четиристотин двадесет и пет хиляди, седемстотин и деветдесет 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.

„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 Галя Николаева 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 на 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

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

Промените са свързани със следните стандарти:

- **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., приет от ЕС.Тези изменения са във връзка с прилагането на МСФО 9 „Финансови инструменти" и въвеждат два подхода: покриващ подход и временно освобождаване:
  - покриващ подход – дружествата, които издават застрахователни договори, имат право да признават изменението, което възниква от прилагането на МСФО 9, в

другия всеобхватен доход вместо в текущата печалба или загуба до публикуването на нов стандарт за застрахователни договори; и

• временно освобождаване - право на избор за временно освобождаване от прилагането на МСФО 9 до 2021 г. за дружества, чиято дейност е предимно свързана със застраховане. Дружествата, които отлагат прилагането на МСФО 9, продължават прилагането на съществуващите изисквания за финансови инструменти съгласно МСС 39.

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

- **МСФО 9 „Финансови инструменти" (изменен)** – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., 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 чрез увеличаване на възможните хеджирани позиции и хеджиращи инструменти и въвеждане на принципен метод за оценяване на ефективността от хеджирането.

- **МСФО 9 „Финансови инструменти"** (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС. Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по справедлива стойност в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата.

- **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 асоцираното 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 не включва указания как да се третират счетоводно обременяващи договори. Такива договори следва да се отчитат съгласно МСС 37 "Провизии, условни пасиви и условни активи". Преценката дали следва да бъде призната провизия се извършва на ниво на отделния договор и не се прилагат критерии за сегментиране. В резултат на това, може да има случаи, в които признати загуби по договори в предходни периоди няма да бъдат признати съгласно МСФО 15, тъй като договорът като цяло реализира печалба. Когато съгласно МСФО 15 Дружеството може да комбинира два или повече договора, сключени приблизително по едно и също време, преценката дали договорът е на загуба се извършва на база на комбинирания договор. Загубите по договори съгласно МСС 11 се оценяват на базата на общите разходи по договора, включващи например разпределените общи разходи по изграждането. Възможно е тази сума да бъде по-голяма от сумата на 'неотменимите разходи', определени съгласно МСС 37.

- **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., приет от ЕС. Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите. Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите. Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

- **МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“** (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС.Изменението пояснява, че дружествата следва да отчитат дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия, за които не се прилага методът на собствения капитал, съгласно изискванията на МСФО 9.

- **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 инвестиционни 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 съответно 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. - МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО" и МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия"

  - **МСФО 1 "Прилагане за първи път на МСФО"** – Премахване на краткосрочните освобождавания за предприятия, които прилагат за първи път МСФО, относно преминаване към МСФО 7, МСС 19 и МСФО 10, които вече не са приложими.

МСС 28 "Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" – Оценяване на асоциирано или съвместно предприятие по справедлива стойност. Изменението пояснява, че изборът от страна на организации с рисков капитал, съвместни фондове, тръстове и подобни организации да оценяват инвестициите в асоциирани или съвместни предприятия по справедлива стойност в печалбата или загубата следва да се извършва отделно за всяко асоциирано или съвместно предприятие при първоначално признаване.

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 13.
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 оттоварящ 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:

- 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,

генериращa парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генериращa 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 6.1. и 6.2.
Вземанията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване и са обезценени към **31.12.2018г.,** 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%

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 31 декември 2018г. 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 '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Други '000 лв	Общо '000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2018 г.	**27**	**148**	**17**	**180**	**372**
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Отписани активи	(1)	-	-	-	**(1)**
Салдо към 31 декември 2018г.	**26**	**148**	**17**	**180**	**371**
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2018 г.	27	148	17	180	**372**
Амортизация	-	-	-	-	-
Отписана амортизация	(1)	-	-	-	**(1)**
Салдо към 31 декември 2018г.	**26**	**148**	**17**	**180**	**371**
Балансова стойност към 31 декември 2018 г.	-	-	-	-	-

	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборудване '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Други '000 лв .	Общо '000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2017 г.	**27**	**148**	**17**	**188**	**380**
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	(8)	**(8)**
Салдо към 31 декември 2017 г	**27**	**148**	**17**	**180**	**372**
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2017 г.	27	146	17	188	**378**
Амортизация	-	2	-	-	**2**
Отписана амортизация	-	-	-	(8)	**(8)**
Салдо към 31 декември 2017 г	**27**	**148**	**17**	**180**	**372**
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	-	-	-	-	-

4. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала. Отчитат се 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".

През 2018г. 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 Януари 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – подземен гараж №22, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" №76.

*През месец Февруари 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот – Почивен комплекс, находящ се в местността

"Овчарски плаж - юг", гр.Балчик. Получена е сума в размер на 21 хил.лв., представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

*През месец Април 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – Почивен комплекс, находящ се в местността "Овчарски плаж - юг", гр.Балчик.

*През месец Май 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – АПАРТАМЕНТ № 4 находящ се на втори жилищен етаж в югоизточната част на триетажна жилищна сграда на ул. "Родопски извор" № 66 А, в град София, със застроена площ от 187 кв.м. заедно с избено помещение № 9, с площ от 17,40 кв.м.

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот – АПАРТАМЕНТ № А17 находящ се във вход "А" на сграда с административен адрес: гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76, заедно с ПАРКОМЯСТО № 13, както и прилежащите идеални части земя към тях. Получена е сума в размер на 16 хил.лв., представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот – офис сграда „Бизнес център Бриз", находяща се в гр. Бургас, ул. „Царица Йоана" № 11-13. Получена е сума в размер на 333 хил.лв., представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

*През месец Юни 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот: АПАРТАМЕНТ № А17 находящ се във вход "А" на сграда с административен адрес: гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76, заедно с ПАРКОМЯСТО № 13, както и прилежащите идеални части земя към тях.

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот – АПАРТАМЕНТ №6, с административен адрес: гр.София, ул.Родопски извор 66А, заедно с избено помещение №10 и ГАРАЖ №10. Получена е сума в размер на 23 хил.лв., представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот – сграда и прилежащ терен към нея, находяща се в гр.Айтос, ул.Ал.Стамболийски №2. Получена е сума в размер на 46 хил.лв., представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – сграда и терен към нея, находяща се в гр.Айтос, ул.Ал.Стамболийски №2.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Варна, район Владислав Варненчик, бул.Цар Освободител №271 , площ 8337 кв.м.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот ГАРАЖ № 8 находящ се в гр.София, ул."Родопски извор" №66А.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Разград, бул."България" №7.

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот АПАРТАМЕНТ №6 с избено помещение №10 и гараж №10, находящи се в гр.София, ул."Родопски извор" №66А.

*През месец септември 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот на подземен гараж №21, находящ се на 1-во ниво с адрес: гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76.

*През месец октомври 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи:

- Предварителен договор за продажба на недвижим имот находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, апартамент №7Е и паркомясто №14. Получена е сума в размер на 15 хил.лв, представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.

- Окончателен договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – офис сграда „Бизнес център Бриз", находяща се в гр. Бургас, ул. „Царица Йоана" № 11-13.

- Окончателен договор за продажба , във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.София, ул."Родопски извор" №66, апартамент №2 и гараж №9.

*През месец ноември 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот на апартамент № 7, секция Е и паркомясто № 14 находящи се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76.

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

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

- Предварителен договор за продажба, на недвижим имот , находящ се в гр.Видин, ул."Дунавска" №24. Получената сума е в размер на 30 хил.лв, представляваща аванс при покупката на имота съгласно предварителния договор.
- Договор във формата на нотариален акт за 0,41% идеални части от земя към апартамент № В 11, мазе № 11, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

-Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в землище „Емона", община Несебър.

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

- Договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот, находящ се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76, апартамент Е4 и парко място №15.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	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 2017г.	**6 088**	**-**	**37 865**	**43 953**
Новопридобити активи	-	-	-	-
Отписани активи	(1 013)	-	(5 373)	**(6 386)**
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(170)	-	(319)	**(489)**
Балансова стойност към 31 декември 2017г.	**4 905**	**-**	**32 173**	**37 078**

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 2018 г.	4	25	2	31
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	4	25	2	31
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2018 г.	-	25	2	27
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2018 г.	-	25	2	27
Балансова стойност към 31 декември 2018 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 2017 г.	4	25	2	31
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	4	25	2	31
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2017 г.	-	25	2	27
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2017 г.	-	25	2	27
Балансова стойност към 31 декември 2017 г.	**4**	**0**	**0**	**4**

6. Търговски вземания

6.1. Търговски вземания - нетекущи

Нетекущи /над 1 година/ търговски вземания към **31 декември 2018г.** са както следва:

	Вземане 31.12.2018	Обезценка 31.12.2018	Балансова ст-ст вземане 31.12.2018	Балансова ст-ст вземане 31.12.2017
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Иван Радков Георгиев	2	(2)	**0**	**0**
Михаил Атанасов Кузманов	2	(2)	**0**	**0**
Цветелин Георгиев Георгиев	1	(1)	**0**	**0**
Общо	**5**	**(5)**	**0**	**0**

6.2. Търговски вземания - текущи

Текущи /до 1 година/ търговски вземания към **31 декември 2018 г.** са както следва:

	Вземане 31.12.2018	Обезценка 31.12.2018	Балансова ст-ст вземане 31.12.2018	Балансова ст-ст вземане 31.12.2017
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
ДЗИ Животозастраховане ЕАД	0	0	0	**1**
Мобилтел ЕАД	0	0	0	**1**
Други	2	0	2	**1**
Общо	**2**	**0**	**2**	**3**

7. Други вземания

	Към 31.12.2018 '000 лв.	Към 31.12.2017 '000 лв.
Предоставен аванс – Сигма -96 ООД	-	116
Разходи за бъдещи периоди	3	4
Други вземания	9	14
Други вземания	**12**	**134**

8. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	Към 31.12.2018 '000 лв.	Към 31.12.2017 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	**10 407**	**7 756**
- български лева	4 120	1 927
- евро	6 287	5 829
Краткосрочни депозити	-	-
- български лева	-	-
- евро	-	-
	10 407	**7 756**

9. Собствен капитал

9.1. 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.

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '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 2018г.	**650**	**650**

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	Към 31.12.2018		Към 31.12.2017	
	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**

9.2. 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.

10. Заеми

10.1. 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 ѝ) 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.

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

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

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

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

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

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

*На 04.09.2018г. се проведе заседание на Съвета на директорите на «Сердика Пропъртис» АДСИЦ и се взе решение Дружеството да упражни кол опцията, съгласно условията по издадената от Дружеството емисия облигации, с ISIN код 2100008080 да погаси предсрочно част от главницата по заема. И на 5 октомври 2018г. погаси част от главницата в размер 6 570 000 /пет милиона петстотин и седемдесет хиляди/ евро.

Към **31 декември 2018 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 13 000 000 /тринадесет милиона/ евро равняващи се на 25 425 790 /двадесет и пет милиона четиристотин двадесет и пет хиляди и седемстотин и деветдесет/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.

10.2. Текуща част от нетекущите задължения

Позицията „Текуща част от нетекущите задължения" в размер на **33 хил.лв.** към **31 декември 2018г.** се формира от сумата на лихвите, които Дружеството начислява по облигационния заем и които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява **чрез банков превод към ЦД** в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер.

На 15.11.2017г. със съдействието на „Централен депозитар" АД на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е издаден LEI код. През ноември 2018г. е платена таксата за удължаване срока на LEI кода до ноември 2019г.

10.3. Търговски задължения

	Към 31.12.2018 '000 лв.	**Към 31.12.2017 '000 лв.**
ЕВН България Електроснабдяване АД	-	1
Предоставен аванс – Глобъл Маркет Трежъри Фънд ЕООД	12	-
Топлофикация София АД	-	4
ЧЕЗ Трейд България ЕАД	3	4
Оценителска Експертна Група ООД	-	1
Шалом ЕООД	-	1
	15	**11**

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.

10.4. Задължения за дивиденти

	Към 31.12.2018 '000 лв.	Към 31.12.2017 '000 лв.
Задължения за дивиденти	-	-
	-	-

На 29.06.2018г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бе прието решение за разпределяне на печалбата на Дружеството за 2017г. в размер на 656 500 лева по 1,01 лева брутен дивидент на акция. Изплащането на дивидента е извършено чрез Централен Депозитар на 25.07.2018г.

11. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	Към 31.12.2018 '000 лв.	Към 31.12.2017 '000 лв.
Разходи за заплати	134	151
Разходи за социални осигуровки	11	13
	145	**164**

12. Други задължения

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Получени депозити от клиенти	81	101
Приходи за бъдещи периоди	91	65
Други задължения	36	34
	208	**200**

13. Приходи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от продажби на активи	16 477	6 519
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	551	2 831
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	13	1
Други приходи	60	192
	17 101	**9 543**

През месец август 2017г. договор за наем на недвижим имот находящ се в гр.София, бул.Цар Освободител" №6 със ЗАД"ДЗИ" бе прекратен поради изтичане на срока. Договорът е подновен за част от сградата.

14. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Одиторски услуги	9	9
Такси /съдебни,нотариални,други/	20	17
IT Интернет услуги	2	2
Топлоенергия	11	6
Електроенергия	6	8
Телефони	1	2
Вода	-	1
Разходи за абонамент	1	1
Паркинг автомобили	3	3
Консултанска услуга	3	-
Експертна оценка на инвестиционни имоти	1	7
Застраховки	20	25
Разходи за проекто управление	207	-
Разходи за комисионна при продажба на имот	12	52
Други разходи за външни услуги	46	144
	342	**277**

15. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

	Към 31.12.2018 '000 лв.	Към 31.12.2017 '000 лв.
Разход за непризнат данъчен кредит	24	29
Такса битови отпадъци	113	150
Данък недвижими имоти	57	66
Други	27	5
	221	**250**

16. Печалба от продажба на активи

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от продажба на активи	16 477	6 519
Балансова стойност на продадените активи	(11 866)	(6 386)
Печалба от продажба на активи	**4 611**	**133**

17. Финансови разходи и финансови приходи

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	352	386
Разходи от промяна на валутни курсове	-	1
Разходи за лихви	1	-
Други финансови разходи и банкови такси	62	3
Финансови разходи	**415**	**390**

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	-	-
Финансови приходи	**-**	**-**

18. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

18.1. Сделки с дъщерни предприятия

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Покупка на услуги		
- съгл.договор за обслужване със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	115	260
	115	**260**
Продажба на услуги		
- съгласно договор за наем със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	10	9
	10	**9**
Финансови приходи		
- получен дивидент от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	-	50
	-	**50**

18.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Разходи за заплати	107	108
Разходи за социални осигуровки	4	5
Общо краткосрочни възнаграждения	**111**	**113**

18.3. Сделки със собственици

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Дивиденти (нето)	**(627)**	**(2 164)**

18.4. Сделки с други свързани лица

	31.12.2018 '000 лв.	31.12.2017 '000 лв.
Разходи за лихви	**(352)**	**(386)**
- ВК Мениджмънт ЕООД	(352)	(386)
Погасяване главница облигационен заем	**(12 850)**	**(1 584)**
- ВК Мениджмънт ЕООД	(12 850)	(1 584)
Приходи от наем	**64**	**71**
- АЕКС АД	48	39
- Ривиера АД	-	5
- Интерхотел Сандански България АД	-	5
- Контракт Лизинг ЕООД – в ликвидация	-	2
- Палено ЕООД	1	2
- Банкя Дивелопмънтс ЕООД	1	2
- Ривиера Травел ЕООД	10	8
- ВК Мениджмънт ЕООД	4	8
Приходи от консултански услуги	**4**	**4**
- БР Консулт ЕООД	4	4

19. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

19.1. Валутен риск

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

19.2. Лихвен риск

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

19.3. Кредитен риск

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

19.4. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от

ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

20. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

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

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

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

Към датата на отчета относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 18.37% спрямо общия размер на секюритизираните активи.

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

На 27.03.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт с Петър Антонов Ангелов на следните недвижими имоти:

1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 365 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя; категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 029013, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.14, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.31, за продажна цена в размер на **374 707.20 евро**, представляващи евровата равностойност на **732 863.58 лева**, по фиксинга на БНБ;

Стойността на продадения актив представлява представлява 2,15% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.6, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка", с площ от 30 140 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 030006, при съседи: поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.48, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **352 696.50 евро,** представляващи евровата равностойност на **689 814.40 лева,** по фиксинга на БНБ;

Стойността на продадения актив представлява представлява 2,02% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.5 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка", с площ от 22 599 кв.м., с трайно предназначение на територията: горска, начин на трайно ползване: пасище, номер на предходен план: 030005, при съседи: поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.34, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **264 443.40 евро,** представляващи евровата равностойност на **517 206.34 лева**, по фиксинга на БНБ;

Стойността на продадения актив представлява представлява 1,52% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.14 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 698 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4; номер на предходен план: 029014, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен № 27454.29.15, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.13, за продажна цена в размер на **381 500.40 евро**, представляващи евровата равностойност на **746 149.93 лева**, по фиксинга на БНБ;

Стойността на продадения актив представлява представлява 2,19% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.15, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 497 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4, номер на предходен план: 029015, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.16, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.29.14, за продажна цена в размер на **377 400.00 евро**, представляващи евровата равностойност на **738 130.24 лева,** по фиксинга на БНБ.

Стойността на продадения актив представлява представлява 2,17% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

Общата продажна цена на описаните по-горе имоти е **1 750 747.50 евро**, представляваща равностойност на **3 424 164.48 лева**, по фиксинга на БНБ и е изцяло платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Общата стойност на продадените активи представлява 10,05% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

На 28 юни 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с на **„КПАРК" ЕООД**, с **ЕИК 204865587** в качеството му на купувач, договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: **СГРАДА с идентификатор № 02676.191.1702.26** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед РД-18-3534-03.05.2018 г. на Началник на СГКК – Благоевград, с адрес на сградата: гр. Банско, м. „Чалин Валог", която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № **02676.191.1702** , със застроена площ на сградата: 585 кв.м., брой етажи: 4, предназначение: Курортна, туристическа сграда, която съгласно документ за собственост представлява ПОЧИВНА БАЗА „ДЗИ" /бивша почивна станция на животновъда/, находяща се в гр. Банско, местност „Чалин Валог", съставляваща **МАСИВНА ЧЕТИРИЕТАЖНА СГРАДА**, със застроена площ от 850 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 400 кв.м., състояща се на сутерена: на кота – 2,60 метра: гараж; на кота – 2,74 метра от: бар и помещение с маси за консумация, офис на бара, санитарен възел, преддверие, вътрешна стълба, машинно помещение, помещение за смет, товарна платформа и санитарен възел; на кота – 4,06 метра от: котелно – бойлерно и стълбищна клетка; на кота – 3,04 метра от: сауна, съблекални и санитарни възли към тях; на партерно ниво на кота 0,00 от: покрита тераса, приемно фоайе и ветробран, помещение за ел. табло, стълбищна клетка и коридор, дневен бар, битови помещения и

санитарен възел, складови помещения, два санитарни възела и стълбищна клетка, коридор, 5 броя хотелски стаи, всяка от тях с коридор и санитарен възел, канцелария, помещение за охраната и офис, на първи етаж на кота + 2,68 метра от: обща дневна, стълбищна клетка, санитарни възли и разпределително етажно фоайе, зала за хранене, кухня, обслужващи помещения, мокър бюфет и стълбищна клетка, коридор, апартамент с дневна спалня, санитарен възел и коридор, 5 броя хотелски стаи скоридор и санитарен възел всяка една и покрита тераса по цялата южна фасада на етажа и стълбищна клетка; на втори етаж: на кота + 6,20 метра от: стълбищна клетка, коридори, стая за персонала, фитнес зала, санитарни възли, складово помещение и резервно помещение; на кота + 5,37 метра, разпределително фоайе, служебно помещение, стълбищна клетка, 2 броя хотелски стаи, всяка една със спалня, коридор, санитарен възел и тераса към спалнята и 3 броя апартаменти с дневна, спалня, санитарен възел и коридор към всеки един от тях и тераса към стаите на два от апартаментите и дрешник към един от тях; на трети етаж на кота + 8,04 метра от: стълбищна клетка, разпределително фоайе, апартамент с дневна стая, санитарен възел, коридор и две тераси, апартамент с преддверие, вестибюл, две спални и дневна, санитарен възел и 2 тераси, ведно с другите подобрения, както и със съответното право на строеж върху мястото, върху което е построена, находящо се по нотариален акт в местността „Чалин Валог“ в землището на гр. Банско, съставляващо част от подотдел 59-2 на Държавно лесничейство – гр. Банско, а по скица и писмо с изх. номер 977/24.09.2007 год. на Министерството на околната среда и водите, Дирекция национален парк „Пирин“, съставляващо подотдел 2 , отдел 147 на Национален Парк „Пирин“, местност „Чалин валог“, при съседи: път и от три страни – гора.

Продажната цена на имота в размер на **1 711 351.25** /един милион седемстотин и единадесет хиляди триста петдесет и един лева и двадесет и пет стотинки/ **лева е платена по сметка на дружеството** преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Стойноста на продадения актив представлява 5.55% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

На 20.09.2018г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи с „ОРО АВИЕЙШЪН“ ЕООД, с ЕИК 204421671, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. „Поп Богомил" № 6, ет. 1, ап. 3 договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: сграда с идентификатор № 68134.100.35.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл.

София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на сградата: град София, район „Средец", улица „Леге" № 17, с 5 етажа, предназначение: Административна, делова сграда, със застроена площ от 560,00 кв.м., *със стар идентификатор: 68134.100.35.2; 68134.100.35.1*, заедно с всички нейни подобрения и оборудване, и заедно с правото на собственост върху мястото, в което е построена гореописаната сграда, представляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.100.35, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София община Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: град София, район „Средец", улица „Леге" № 17, с площ от 605,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване от 10 до 15 м, номер по предходен план: 6, квартал: 398, парцел: XVI, със съседи имоти с идентификатори: 68134.100.36, 68134.100.40, 68134.100.34 и 68134.100.33, *които продаваеми имоти, съгласно документ за собственост, представляват:* пететажна масивна сграда със сутерен, находяща се в гр. София, ул. „Леге" № 17, със застроена площ от 610,00 кв. м. и разгъната площ от 3 360,00 кв.м., заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата с площ от 625,00 кв.м., съставляващ парцел XVI-6, от кв. 398, по плана на гр. София, местността „Центъра", по регулационния план на гр. София от 1964 г., при съседи: от изток - улица „Леге", от запад - сграда и магазин на улица „Калоян" № 8, от север - калкан на сграда на „Булгарплодекспорт" и от юг – калкан, заедно с всички подобрения и приращения в имота за продажна цена в размер на 4 350 000 евро, изчислена в равностойността й в лева по официалния фиксиран обменен курс на БНБ за евро-лев в размер на 8 507 860,50 лева, от които продажната цена на сградата е в размер на – 4 100 000,00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 8 018 903.00 лева, а продажната цена на поземления имот е в размер на 250 000,00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 488 957,50 лева.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Стойноста на продадения актив представлява 33.23% от стойността на секюритизираните активи към датата на сделката.

20.3 Информация за спазване на изискванията по чл.4, ал.7 и 8 , чл.21 и 22а. Информация за покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения , с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупко-продажба на вземания.

100 на сто от активите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са в резултат покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупко-продажба на вземания.
100 на сто от брутните приходи към датата на междинния консолидиран отчет на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са в резултат на отдаване под наем и продажба на секюритизираните имоти.
„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения или предоставяло заеми.

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

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

На 04 септември 2018г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение, дружеството да упражни предвидената в условията на издадената емисия облигации с ISIN код 2100008080, кол опция и да погаси предсрочно част от главницата по заема. Съгласно взето решение от общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, проведеното на 04 Декември 2010г., за промяна на параметрите на облигационния заем, дружеството има право да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Емитентът има право да погаси предсрочно цялата или част (без ограничение в размера й) от непадежиралия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

Към **31 декември 2018 г.**, непогасената част от главницата по облигационния заем е 13 000 000 /тринадесет милиона/ евро равняващи се на 25 425 790 /двадесет и пет милиона четиристотин двадесет и пет хиляди седемстотин и деветдесет/ лева./подробна инф.чл.10,т.1/

Дружеството не емитирало дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулирания пазар.

Дружеството не е взимало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е инвестирало 10% от капитала си в обслужващото дружество при неговото учредяване.
През отчетния период Дружеството не е инвестирало 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на търговско дружество, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

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

Към края на разглеждания период на относителния дял на неплатените наеми за отдадените под наем недвижими имоти възлиза на 0,64 %.

22. Събития след датата на баланса

На 21.01.2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, находящ се в гр.Каварна, ул.Добротица № 25.

На 28.01.2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот – Магазин № 9 заедно със земя 1,86% от правото на собственост върху поземления имот, находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

На 01.03.2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 0,42 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

На 12.03.2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 1 % иделни части на поземлен имот находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов № 76.

гр.София
02.04.2019г.