



**Междинен Консолидиран Финансов
Отчет**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС” АД СИЦ

01.01.2021г. - 31.03.2021г.


Сердика Пропъртис АДСИЦ
Междинен Консолидиран Финансов Отчет
01.01.2021г.-31.03.2021г.

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	8-42

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.03.2021 '000 лв.	31.12.2020 '000 лв.
Активи			
<u>Нетекущи активи</u>			
Инвестиционни имоти	4	4 822	4 866
Нематериални активи	5	4	4
Нетекущи активи		<u>4 826</u>	<u>4 870</u>
<u>Текущи активи</u>			
Данъци за възстановяване		-	8
Други вземания	7	16	17
Пари и парични еквиваленти	8	4 516	4 595
Текущи активи		<u>4 532</u>	<u>4 620</u>
Общо активи		<u>9 358</u>	<u>9 490</u>

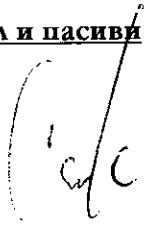
Изготвила: 
(Сия Къвачева)

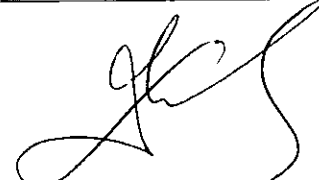
Изпълнителен директор: 
(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 20.05.2021г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.03.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	9.1.	650	650
Премнен резерв	9.2.	1 861	1 861
Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)		6 652	4 064
Текуща печалба/(Загуба)		23	2 588
Общо собствен капитал		9 186	9 163
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни заеми	10.1	-	-
Нетекущи пасиви		-	-
Текущи пасиви			
Текуща част от нетекущите задължения	10.2	18	18
Търговски задължения и получени аванси	10.3	5	6
Задължения към персонала и осигурителни предприятия		14	-
Данъчни задължения	10.4	2	2
Други задължения	11	133	301
Текущи пасиви		172	327
Общо пасиви		172	327
Общо собствен капитал и пасиви		9 358	9 490

Изготвила: 
(Сия Кълавачева)

Изпълнителен директор: 
(Десислава Готева)

Дата: 20.05.2021г.

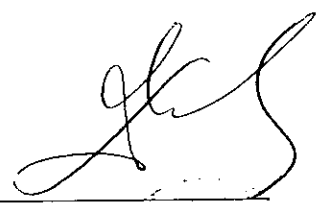
Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	01.01.2021- -31.03.2021 ‘000 лв.	01.01.2020- -31.03.2020 ‘000 лв.
Приходи	12	<u>136</u>	<u>107</u>
Разходи за външни услуги	13	(13)	(41)
Разходи за персонала и оперативни предприятия	14	(46)	(39)
Себестойност на продадените активи	15	(44)	-
Други разходи	16	(4)	(1)
Оперативна печалба / (загуба)		<u>29</u>	<u>26</u>
Финансови разходи	17	(6)	(44)
Печалба / (загуба) преди данъци		<u>23</u>	<u>(18)</u>
Печалба/(загуба) за годината		<u>23</u>	<u>(18)</u>
Общ всеобхватен доход за периода		<u>23</u>	<u>(18)</u>

Изготвил:


(Сия Къвачева)

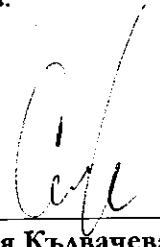
Изпълнителен директор:


(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 20.05.2021г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиян резерв	Неразпределена печалба/ (Непокрита загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	650	1 861	6 652	9 163
Печалба/(Загуба) за периода 01.01.2021 г. – 31.03.2021 г.			23	23
Салдо към 31 Март 2021 г. Всички суми са в '000 лв.	650	1 861	6 675	9 186

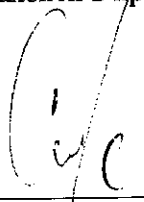
Изготвил: 
(Сия Къбачева)

Изпълнителен директор: 
(Десислава Топчева)

Дата на съставяне: 20.05.2021г.

Отчет за паричните потоци

Пояснения	01.01.2021- -31.03.2021 '000 лв.	01.01.2020- -31.03.2020 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	23	71
Плащания към доставчици	(37)	(56)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(28)	(25)
Плащания за данъци	(59)	(7)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(15)	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(116)	(18)
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване	60	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	60	-
Финансова дейност		
Други постъпление/плащания от финансова дейност	(23)	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(23)	(18)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(79)	(18)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4 595	599
Пари и парични еквиваленти в края на периода	8 4 516	581

Изготвил: 
(Сия Кълавачева)

Изпълнителен директор: 
(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 20.05.2021г.

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 стросжи 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 „АЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ“.

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

С Решение № 45 – ДСНЦ 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.

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

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- **Десислава Христова Тотева**
- **Елена Великова Николова**
- **Йоланта Йорданова Димитрова**

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

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ се представлява само от Изпълнителния директор Десислава Тотева.

Членовете на Съвета на директорите, избрани с решение на общото събрание на акционерите - Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, не притежават акции от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Към 31.03.2021г. 642 843 броя акции, представляващи 98.899% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, са притежавани пряко и непряко Весела Отпянова Кюлева-Станкова- член на Съвета на директорите до 30.06.2020г.

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 Бурса – 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., 14.11.2011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г., 14.05.2013г.

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

Сердика Пропъртис АДСИЦ
Междинен Консолидиран Финансов Отчет
01.01.2021г.-31.03.2021г.

*„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от изданието 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 амортизацията 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 ѝ) от непалежирания размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

Латите 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 юни 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, включващи променения 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, 14.09.2016г. - 270 000 евро, 14.11.2016г. - 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).

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

*На 23 септември 2020г., 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 ѝ) от непаяния размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

*На 29 октомври 2020г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 510 000.00 (петстотин и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 275.00(хиляда двеста седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 17.00 евро при цена от 17.0425 евро за една облигация.

*На 23 ноември 2020г., 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 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 ѝ) от непаяния размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

*На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси остатъка от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 8 590 000.00 (осем милиона петстотин и деветдесет хиляди) евро от главницата на цена от 8 611 475.00 (осем милиона шестстотин и единадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 286.3333 евро при цена от 287.049 евро за една облигация. Плащане получи единствения облигационер по емисията ISIN код 2100008080 към 18 декември 2020г. В условията на емисията облигации не е предвидена опция за дружеството при предсрочно погасяване на главницата да бъде погасена и лихвата по заема, поради което дължимата се лихва по заема ще бъде погасена на договорения ѝ падеж- 14.05.2021г.

Към **31 Март 2021 г.**, главницата по облигационния заем е изцяло изплатена.

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 „Триадна“, ул.„Кърниградска“№19 Единоличен 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;покупка-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(отм.), 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 Сня Кълавачева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт” ЕООД е одобрено от КФН, с решение № 30 – АДСИЦ от 8 януари 2009 г., и с решение № 266-АДСИЦ 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

Консолидираният финансов отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (МССС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМССС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, с общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 1, т. 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” (МСС).

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

Към датата на междинния консолидиран финансов отчет дружеството следва и прилага същата счетоводна политика и методи за изчисление, които са били приложими при последните годишни финансови отчети.

1.3. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

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

- **МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчетяване и Концептуалната рамка за финансово отчетяване. Съгласно измененията: неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, засемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

• **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС - СМСС** е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- ✓ за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите;
- ✓ отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията;
- ✓ дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието;
- ✓ преразглеждат се определенията за актив и пасив;
- ✓ при признаването на активни и пасивни се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- ✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- ✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

• **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС** - Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

• **Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

• **Изменения на МСФО 16 намаляния на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС** - Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наемни за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

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

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от

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.

Информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу.

- **Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС** - Измененията в класификацията на пасивите като текущи или нетекущи засягат само представянето на пасивите в индивидуалния отчет за финансовото състояние - не и размера или момента на признаване на активи, пасиви, приходи или разходи или информацията, която дружествата оповестяват за тези елементи. Измененията целят да изяснят следното:
 - ✓ класификацията на пасивите като текущи или нетекущи трябва да се основава на съществуващи права в края на отчетния период и да се приведе в съответствие формулировката на текстовете във всички засегнати параграфи, за да се изясни „правото“ на отсрочване на уреждането на пасива с поне дванадесет месеца и изрично посочва, че само наличните права „в края на отчетния период“ трябва да влияят върху класификацията на пасива;
 - ✓ класификацията не се влияе от очакванията на дружеството дали ще упражни правото си да отсрочи на уреждането на пасива; и
 - ✓ уреждането на пасивите може да се осъществи чрез прехвърляне на парични средства, капиталовни инструменти, други активи или услуги на контрагента.
- **Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**
 - *МСС 3 Бизнес комбинации* - Актуализация на препратките към Концептуалната рамка с изменения на МСФО 3 „Бизнес комбинации“, които актуализират остаряла препратка в МСФО 3, без да променят по същество отчетните изисквания.
 - *МСС 16 Имоти, машини и съоръжения* - „Приходи преди привеждането на актива в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация“ изменя стандарта, за да забрани приспадането от стойността на даден имот, машини и съоръжения на всякакви приходи от продажба на произведени продукти, преди привеждането на този актив в местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Вместо това предприятието признава приходите от продажбата на такива продукти и разходите за тяхното производство в печалбата или загубата.
 - *МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи* - Промени в обременяващите договори - Разходите за изпълнение на договор се прецизират, като уточняват, че „разходите за изпълнение на договор“ включват „разходите, които са пряко свързани с договора“. Разходите, които са пряко свързани с договор, могат да бъдат или допълнителни разходи за изпълнението на този договор, или разпределение на други разходи, които са пряко свързани с изпълнението на договорите.
- **Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС:**
 - *МСФО 1 Прилагане за първи път на международните стандарти за финансово отчитане* - Изменението позволява на дъщерно дружество, което прилага параграф Г16 (а) от МСФО 1, да оценява кумулативни разлики при прилагане за пръв път на МСФО, като използва стойностите, отчетени в консолидираните отчети от неговото предприятие майка, въз основа на датата на преминаване към МСФО на предприятието майка.

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - Изменението изяснява кои такси включва предприятието, когато прилага теста „10%“ в параграф Б3.3.6 от МСФО 9 при оценка дали да отпише финансов пасив. Предприятието включва само такси, платени или получени между предприятието – кредитополучател, и засмодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от засмодателя, от името на другия.
 - **МСФО 16 . Лизинг** - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на наети активи, за да се елиминира всяко потенциално объркване относно третирането на стимулите за лизинг, които могат да възникнат поради начина, по който стимулите за лизинг са илюстрирани в този пример.
 - **МСС 41 Земеделие** - Изменението премахва изискването в параграф 22 от МСС 41 за предприятията да се изключват данъчните парични потоци при измерване на справедливата стойност на биологичен актив, използвайки метода на настоящата стойност. Това изменение ще осигури съответствие с изискванията на МСФО 13.
- **Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Отлага се датата на първоначално прилагане на МСФО 17 с две години, стандартът влиза в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., и променя на датата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 Застрахователни договори за прилагане на МСФО 9 Финансови инструменти, така че застрахователните дружества задължително да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г.
 - **Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС** - Предложените изменения разглеждат въпроси, които биха могли да засегнат финансовото отчитане след реформата на лихвения процент, включително замяната му с алтернативни референтни лихвен индекс. Фаза 2 от проекта адресира въпроси, свързани със заместването на лихвените индекси, което от своя страна би повлияло на финансовото отчитане, когато съществуващ лихвен индекс бъде отменен или заменен с друг.
 - **МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС** - МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчети на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефектът от регулираните цени.
 - **МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС** - МСФО 17 замества МСФО 4 Застрахователни договори. Той изисква прилагането на модел за текущо оценяване, съгласно който преценките се преразглеждат през всеки отчетен период. Договорите са оценяват, като се използват: дисконтирани парични потоци с претеглени вероятности; изрична корекция за риск, и надбавка за договорени услуги, представляваща нереализираната печалба по договора, която се признава като приход през периода на покритие. Стандартът позволява избор при признаването на промени в нормата на дисконтиране или в печалбата или загубата, или в другия всеобхватен доход. Новите правила ще се отразят на финансовите отчети и на основните показатели на всички дружества, които издават застрахователни договори.

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.

Дружеството се характеризира като действащо предприятие и ще остане такова в предвидимо бъдеще. Пандемията от COVID-19 и последвалите неблагоприятни икономически събития доведоха до временни затруднения в организацията на дейността на Дружеството. Поради това се извърши анализ на рисковите фактори, потенциалния и реален ефект от тях. В резултат беше установено, че съществуващите правила и приетите мерки за намаляване на рисковете и създаване на организация за извършване на дейността в случай на извънредни обстоятелства се прилагат успешно и не са констатирани случаи на извънредни рискови събития или други фактори, възпрепятстващи дългосрочно дейността на Дружеството. Дейността на Дружеството през 2021 г. вероятно ще продължи да се влияе от развоя на пандемията, която ще оказва пряко и косвено влияние върху нея, но не се очаква потенциалните развития на пандемията през 2021 г. да окажат влияние върху принципа на действащо предприятие.

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 фиксирен 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 12. Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или вземемдяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за всеобхватния доход. Печалбите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за всеобхватния доход на ред „печалба от продажба на нетекущи активи“.

Оперативните разходи се признават в Отчета за всеобхватния доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

2.5. Разходи по заеми

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

2.6. Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за всеобхватния доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените

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

- лиценз - неамортизируем актив
- други - 4 години

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

2.7. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

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

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

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

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

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, 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 квалификация и значителен професионален опит, на база скоросен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот.

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 инструмент-активи се класифицират в следните категории:

- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата
- Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход
- Финансови активи, отчитани по амортизируема стойност.

Предприятието признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато и само когато предприятието става страна по договорните условия на инструмента.

При първоначалното си признаване финансовите активи се отчитат по справедливата им стойност, плюс в случай на финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването или издаването на финансовия актив.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

2.11. Материални запаси - Нетекучи 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 нетекучите 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 и дружествата за секюритизация, 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 високолквидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.14. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции. Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.

Неразпределената печалба включва 10% от печалбата на дружеството след разпределяне на 90% като дивидент за съответната година, след решение на Общото събрание и след преобразуване съгласно чл.29 ал.3 от Закона за Дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. В случай, че чл.247а от Търговския закон не е изпълнен и/или копирираният финансов резултат съгласно чл.29 ал.3 от ЗДСИЦДС е отрицателна величина, 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 компенсирани 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 или под формата на компенсация 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 преходни 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 неплатещите 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 **31.03.2021г.**, 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. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 3 и 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

2.18.2. Материални запаси

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

3. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

	Компютърно оборудване	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2021 г.	8	87	16	91	202
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 март 2021г.	8	87	16	91	202
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2021 г.	8	87	16	91	202
Амортизация	-	-	-	-	-
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 Март 2021г.	8	87	16	91	202
Балансова стойност към 31 Март 2021г.	-	-	-	-	-
	Компютърно оборудване	Машини и оборудване	Транспортни средства	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2020 г.	26	150	16	180	372
Отписани активи	(18)	(63)	-	(89)	(170)
Салдо към 31 Декември 2020г.	8	87	16	91	202
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2020 г.	26	148	16	180	370
Амортизация	-	1	-	-	1
Отписана амортизация	(18)	(62)	-	(89)	(169)
Салдо към 31 Декември 2020г.	8	87	16	91	202
Балансова стойност към 31 Декември 2020г.	-	-	-	-	-

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 квалификация и значителен професионален опит, на база на актуална информация за пазарните условия и сключени сделки с имоти в района на местонахождението и категорията на оценявания имот.

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

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

- 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;

- 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 Септември 2020 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи:**

-Договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижими имоти, земя и сграда, находящи се в гр.София, ул.Цар Симеон №53.

***През месец Ноември 2020 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи:**

-Договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижими имоти, земя и сграда, находящи се в гр.София, бул.Цар Освободител №6.

***През месец Декември 2020 г.:**

Дружеството получи становище пзх.№ ПО-2828-2/02.12.2020г. от министерство на земеделието, храните и горите, Областна дирекция „Земеделие“ Смолян, според което постановеното и влязло в сила Решение № 07 от 22.08.2014 г., т.ІІ, т.7, за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране на обекти в земеделски земи, на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от Закона за опазване на земеделските земи при Областна дирекция „Земеделие“, гр.Смолян на основание чл.24, ал.5, т.2 от Закона за опазване на земеделските земи, е загубило правното си действие, от което следва, че имотът на дружеството в гр.Смолян, местност „Караманджа“ е земеделска територия от осма категория на земята при неполивни условия с начин на трайно ползване ливада.

***През месец Февруари 2021 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи:**

-Договор за продажба във формата на нотариален акт на поземлен имот, находящ се в гр.Смолян, м.Караманджа.

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

	Инв. Имоти - земи '000 лв.	Инв. имоти – Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2021г.	596	4 270	4 866
Отписани активи	(44)	-	(44)
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	-	-	-
Балансова стойност към 31 Март 2021г.	552	4 270	4 822
	Инв. Имоти - земи '000 лв.	Инв. имоти – Сгради '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2020г.	1 616	22 351	23 967
Отписани активи	(914)	(18 139)	(19 053)
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(106)	58	(48)
Балансова стойност към 31 Декември 2020г.	596	4 270	4 866

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 2021 г.	4	25	2	31
Салдо към 31 Март 2021 г.	4	25	2	31
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 Януари 2021 г.	-	25	2	27
Салдо към 31 Март 2021 г.	-	25	2	27
Балансова стойност към 31 Март 2021 г.	4	-	-	4

	Придобити Лицензи	Придобити програмни продукти	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2020 г.	4	25	2	31
Салдо към 31 декември 2020 г.	4	25	2	31
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	25	2	27
Салдо към 31 декември 2020 г.	-	25	2	27
Балансова стойност към 31 декември 2020 г.	4	-	-	4

6. Търговски вземания

6.1. Търговски вземания - нетекущи

Нетекущи /над 1 година/ търговски вземания към **31 Март 2021г.** са както следва:

	<u>Вземе</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Обезценка</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Балансова</u> <u>ст-ст</u> <u>вземе</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Балансова</u> <u>ст-ст</u> <u>вземе</u> <u>31.12.2020</u>
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Иван Радков Георгиев	2	(2)	-	-
Михаил Атанасов Кузманов	2	(2)	-	-
Цветелин Георгиев Георгиев	1	(1)	-	-
Общо	5	(5)	-	-

6.2. Търговски вземания - текущи

Текущи /до 1 година/ търговски вземания към **31 март 2021 г.** са както следва:

	<u>Вземе</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Обезценка</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Балансова</u> <u>ст-ст</u> <u>вземе</u> <u>31.03.2021</u>	<u>Балансова</u> <u>ст-ст</u> <u>вземе</u> <u>31.12.2020</u>
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Общо	-	-	-	-

7. Други вземания

	Към 31.03.2021 '000 лв.	Към 31.12.2020 '000 лв.
Разходи за бъдещи периоди	5	2
Разчети за гаранции и депозити	1	1
Други вземания	10	14
Други вземания	16	17

8. Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	КЪМ 31.03.2021 ‘000 лв.	КЪМ 31.12.2020 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	4 516	4 595
- български лева	4 435	4 513
- евро	81	82
	4 516	4 595

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.

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650	650
- в началото на годината	650	650
Акции издадени и напълно платени	650	650
Общо акции, оторизирани към 31 Март 2021г.	650	650

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	КЪМ 31.03.2021		КЪМ 31.12.2020	
	Брой акции	%	Брой акции	%
ВК Мениджмънт ЕООД	63 948	9,838	63 948	9,838
Весела Огнянова Кюлева-Станкова	578 895	89,061	578 895	89,061
Мартин Петров Станков	6 500	1,00	6 500	1,00
Здравко Иванов Тончев	500	0,077	500	0,077
Евгени Велков Велков	57	0,009	57	0,009
Боян Чавдаров Димитров	100	0,015	100	0,015
	650 000	100,00	650 000	100,00

Притежаваните от Весела Огнянова Кюлева-Станкова - пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.061% и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции, представляващи 9.838 %, представляват 98.899% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

9.2. Премияен резерв

Премияният резерв на Дружеството е формиран чрез емисията от 150 000 броя права, издадени във връзка със задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Правата са продадени по 12,697 лв. всяко едно. Премияният резерв е намалян 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., 14.11.2011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г., 14.05.2013г.

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 амортизацията 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 непаядената 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 (едни милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (едни 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 /едни 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 (едни 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 (едни милион и двадесет хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 34,085 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 емсия 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. – 270 000 евро, 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 Септември 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 /шест милиона петстотин и седемдесет хиляди/ евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата на всяка облигация 219,00 евро при цена от 219,55 евро за една облигация.
- *На 14 Май 2019г. се проведе заседание на Съвета на директорите на «Сердика Пропъртис» АДСИЦ и се взе решение Дружеството да упражни кол опцията, съгласно условията по издадената от Дружеството емисия облигации, с ISIN код 2100008080 да погаси предсрочно част от главницата по заема. На 17 юни 2019г. Сердика Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата в размер 3 900 000 евро на цена от 3 909 750 /три милиона деветстотин и девет хиляди седемстотин и петдесет/ евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата на всяка облигация 130,00 евро при цена от 130,325 евро за една облигация.
- *На 23 септември 2020г., 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 ѝ) от непалежиращия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.
- *На 29 октомври 2020г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ погаси част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 510 000.00 (петстотин и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 275.00(хиляда двеста седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 17.00 евро при цена от 17.0425 евро за една облигация.
- *На 23 ноември 2020г., 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 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 ѝ) от изплатения размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

*На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси остатъка от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 8 590 000.00 (осем милиона петстотин и деветдесет хиляди) евро от главницата на цена от 8 611 475.00 (осем милиона шестстотин и единадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 286.3333 евро при цена от 287.049 евро за една облигация. Плащане получи единствения облигационер по емисията ISIN код 2100008080 към 18 декември 2020г. В условията на емисията облигации не е предвидена опция за дружеството при предсрочно погасяване на главницата да бъде погасена и лихвата по заема, поради което дължимата се лихва по заема ще бъде погасена на договорения ѝ падеж- 14.05.2021г.

Към **31 Март 2021 г.**, главницата по облигационния заем е напълно изплатена.

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 18 хил.лв.** към **31 Март 2021г.** се формира от сумата на лихвите, които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява **чрез банков превод към ЦД** в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер.

На 15.11.2017г. със съдействието на „Централен депозитар“ АД на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ е издаден LEI код. През Октомври 2019г. е платена таксата за удължаване срока на LEI кода до ноември 2020г. През Октомври 2020г. е платена таксата за удължаване на срока на LEI кода до Ноември 2021г.

10.3. Търговски задължения

	Към 31.03.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
ЧЕЗ Трейд България ЕАД	4	5
Други	1	1
	<u>5</u>	<u>6</u>

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. Данъчни задължения

	Към 31.03.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Данък Добавена Стойност	1	2
Данък Общ Доход	1	-
	<u>2</u>	<u>2</u>

10.5. Задължения за дивиденди

На 30.06.2020г. се проведе редовно Общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ, на което бе прието решение дружеството да не разпределя дивидент, тъй като финансовият резултат за 2019г. е загуба и след преобразуването ѝ съгласно чл.29 ал.3 от Закона за Дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюризация, резултатът отново е отрицателна величина.

Политиката на Дружеството е при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон, дивидентите да бъдат начислени след провеждане на годишното Общо събрание на акционерите и след вземане на решение за точния размер на дивидента за разпределяне. Дружеството е задължено по закон да разпредели като т.нар. задължителен дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление, като на годишното Общо събрание на акционерите се взима решение.

11. Други задължения

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.12.2020 ‘000 лв.
Получени депозити от клиенти	90	103
Приходи за бъдещи периоди	33	113
Коригиран данъчен кредит	-	52
Други задължения	10	33
	<u>133</u>	<u>301</u>

12. Приходи

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Приходи от продажби на активи	50	-
Приходи от наем и управление на недвижими имоти	85	103
Други приходи	1	4
	<u>136</u>	<u>107</u>

13. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Такси /съдебни, нотариални, други/	4	6
IT Интернет услуги	3	3
Топлоенергия	-	10
Електроенергия	1	1
Разходи за абонамент	1	1
Паркинг автомобили	-	1
Експертна оценка на инвестиционни имоти	1	1
Разходи за застраховки	1	4
Разходи за проекто управление-СМР, обследване	-	11
Други разходи за външни услуги	2	3
	13	41

14. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	КЪМ 31.03.2021 ‘000 лв.	КЪМ 31.03.2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	41	36
Разходи за социални осигуровки	5	3
	46	39

15. Печалба от продажба на активи

	КЪМ 31.03.2021 ‘000 лв.	КЪМ 31.03.2020 ‘000 лв.
Приходи от продажба на активи	50	-
Балансова стойност на продадените активи	(44)	-
Печалба от продажба на активи	6	-

- На 01 февруари 2021г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67653.1.188** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Смолян, община Смолян, област Смолян, одобрени със Заповед РД-18-14/10.05.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Смолян, м.„Караманджа“, с площ на имота: 3661 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Поземлен имот със смесен начин на трайно ползване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 001188, **в квартал 53**, местност „Караманджа“, землището на гр.Смолян по ПУП-ПРЗ в кв.53 на местност „Караманджа“, землище на гр.Смолян, съгласно заповед № 13/23.04.2014 г. на Кмета на Община Смолян, влязла в сила на 07.08.2014 г., за продажна цена в размер на 50 000.00 лева без вкл. ДДС, представляваща равностойност по фиксинга на БНБ на **25 564.59 евро без вкл. ДДС.**

16. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

	КЪМ 31.03.2021 ‘000 лв.	КЪМ 31.03.2020 ‘000 лв.
Разход за непризнат данъчен кредит	4	-
Други разходи	-	1
	<u>4</u>	<u>1</u>

17. Финансови разходи

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

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	-	44
Други финансови разходи и банкови такси	6	-
Финансови разходи	<u>6</u>	<u>44</u>

18. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

18.5. Сделки с дъщерни предприятия

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Покупка на услуги		
- Съгласно договор за обслужване със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	17	30
	<u>17</u>	<u>30</u>

Продажба на услуги

- Съгласно договор за наем със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	2	4
	<u>2</u>	<u>4</u>

18.6. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения		
Разходи за заплати	28	28
Разходи за социални осигуровки	2	2
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>30</u>	<u>30</u>

18.7. Сделки с други свързани лица

	31.03.2021 ‘000 лв.	31.03.2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви	-	(44)
- ВК Менеджмънт ЕООД	-	(44)
Приходи от наем	4	9
- АЕКС АД	4	5
- Ривпера Травел ЕООД	-	4

На 15.12.2020 г. между Сердика Пропъртис АДСИЦ и Аекс АД се подписа споразумение за прекратяване по взаимно съгласие договора за наем между страните, като на същата дата се сключи нов договор за наем при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №
„Аекс“ АД	27,82 кв.м	4	Едномесечен наем - 422.86 евро	422.86 евро или 15.20 евро на кв.м	50.08 евро или 1.80 евро на кв.м	472.94 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наемен период – без определен срок;
- Еностранно прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлацията НИСР, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021 г. С Аекс от дата 22.02.2021г. към Договор за наем от 15.12.2020г. страните променят чл.3.6. от договора, като се споразумяват наемът да се индексира с официалния инфлационен индекс за предходната година, публикуван от НСИ и приложим в РБългария от 01.01.2021г.

На 15.12.2020 г. между Сердика Пропъртис АДСИЦ и Сердика Пропъртис Консулт ЕООД се подписа споразумение за прекратяване по взаимно съгласие договора за наем между страните, като на същата дата се сключи нов договор за наем при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №
„Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД	10.00 кв.м	4	Едномесечен наем - 152.00 евро	152.00 евро или 15.20 евро на кв.м	18.00 евро или 1.80 евро на кв.м	170.00 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наеман период – без определен срок;
- Едностранно прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация НКСР, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021 г. С Анекс от дата 22.02.2021г. към Договор за наем от 15.12.2020г. страните променят чл.3.6. от договора, като се споразумяват наемът да се индексира с официалния инфлационен индекс за предходната година, публикуван от НСИ и приложим в РБългария от 01.01.2021г.

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 следя 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 настъпващ 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 посрещна ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

19.5. Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

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

Поради обявеното извънредно положение в страната с Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България, Заповед № РД-01-124/13.03.2020г. на министъра на здравеопазването, Заповед №РД-01-127/16.03.2020г. на министъра на здравеопазването и последващи заповеди на министъра на здравеопазването, дружеството преустанови извършваните огледи от потенциални клиенти на имотите на дружеството, предназначени за отдаване под наем и за продажба. Поради правителствените изисквания за социална изолация бяха временно преустановени водените преговори с потенциални наематели и купувачи на имоти на дружеството.

Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите-наемателки, дружеството носи риск от искания на наемателите за намаляване на наемната цена. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – 10 % намаляване на наемната цена за м. април 2020г. на някои от отдадените под наем имоти и 10% намаляване на наемната цена за период от три месеца на други имоти. Рискът е без качествено изражение върху дружеството към датата на този доклад.

Във връзка с ограничаване и намаляване на дейностите на фирми-наемателки като последица от приетите рестриктивни мерки от правителството за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция КОВИД-19 през декември 2020г., бяха прекратени договори за наем и сключени нови договори за наем за по-малки по размер офисни площи.Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – намаляване на отдадените под наем офис-площи.

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.31 ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация за разкриване на информация.

21.1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

Към датата на отчета относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 76.71 % спрямо общия размер на секюритизираните активи.

21.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи през периода Януари – Март 2021г., както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

*На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „ВК МЕНДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 175257369 договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ от 365 квадратни метра по Акт за държавна собственост, а по скица към предходен документ за собственост от 373 квадратни метра, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19, район „Триадница“, заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София(столица), олобрен със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, заедно с **част от сграда**, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, която част от сграда се състои от четири етажа и таванско помещение/подпокривен етаж/, заедно с асансьорна клетка /шахта/ със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение за продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 237 259.88 евро, без ДДС, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 160 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 81 806.70 евро, без ДДС, а продажната цена на частта от сградата е в размер на 4 215 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 155 453.18 евро, без ДДС.

*На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „БР КОНСУЛТ“ ЕООД, с ЕИК 130829659 договор за продажба във формата на нотариален акт за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ п.л. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша“, ул. „Балканска война“ № 3 с площ от 1680 кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартал 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път“, с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м, при граници по нотариален акт: изток-улица, запад-урегулиран поземлен имот № VIII-50, север-урегулиран поземлен имот № VII-636 и юг-улица, който илюст е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1936.1165, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Балканска война“, площ: 1583кв.м. за продажна цена в размер на 393 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 200 937.71 евро, без ДДС.

21.3. Информация за спазване на изискванията по чл.5, ал.7 и 9 , чл.25, ал. 1-5 и чл.26 ал.1 и ал 2 от ЗДСИЦСА. Информация за покупка на недвижими имоти и вещи 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.

21.3.1. Информация за спазване на изискванията по чл.5, ал.7 и 9 от ЗДСИЦСА

100 на сто от активите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са в резултат покупка на недвижими имоти и вещи 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 брутният приход към датата на индивидуалния междинен финансов отчет на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са в резултат на отдаване под наем на секюритизирани имоти и продажбата им.

21.3.2. Информация за спазване на изискванията по чл.25, ал.1-5 от ЗДСИЦСА

* „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка. Паричните средства на дружеството са депозирани в Райфайзенбанк /България/ АД - банката – депозитар на дружеството.

* „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ не е инвестирало от активите си в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

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

* „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД. Единоличен 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. Капиталът на „Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД е в размер на 65 000,00 лв., разпределя се в 65 дяла, всеки от които е с номинална стойност 1000,00 лв.

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 инвестирало от активите си в трети лица по чл.27 ал.4 от ЗДСИЦСА.

21.3.3. Информация за спазване на изискванията по чл.26, ал.1 и 2 от ЗДСИЦСА

* „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения или предоставяло и 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, обликовени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро;

На 23 ноември 2020г., 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 оставащата главница по облигационния заем. 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 ѝ) от непадежиралния размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси 8 590 000.00 (осем милиона петстотин и деветдесет хиляди) евро от главницата на цена от 8 611 475.00 (осем милиона шестстотин и единадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 286.3333 евро при цена от 287.049 евро за една облигация.

Съгласно условията на заема, право да получи плащане по главницата има облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 18 декември 2020г.

Към **31 Март 2021 г.** главницата по облигационния заем е напълно изплатена.

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

21.3.4. Информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦСА

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка. Дружеството притежава недвижими имоти само на територията на Р България.

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

Към края на разглеждания период на относителния дял на неплатените наеми за отдадените под наем недвижими имоти възлиза на 0,00 %.

22. Информация съгласно чл.31 ал.5 от ЗДСИЦСА - информация относно притежаваните дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1.

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ не притежава дялове или акции в специализирани дружества по чл. 28, ал. 1 от ЗДСИЦСА.

23. Събития след датата на баланса

Сделки с недвижими имоти

*На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „БР КОНСУАТ“ ЕООД, с ЕИК 130829659 договор за продажба във формата на нотариален акт за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ п.л. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша“, ул. „Балканска война“ № 3 с площ от 1680 кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартала 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път“, с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м. за продажна цена в размер на 393 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 200 937.71 евро, без ДДС.

Продажната цена на имотите е по-висока от експертната им пазарна оценка и е платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Сделката е от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Съветът на директорите е овластен за сключване на посочената сделка от извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 30.03.2021г.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е приел решението за сключване на сделката на 08.04.2021г., при спазена забрана по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК- заинтересованият член на управителния орган- госпожа Десислава Тотева, не е участвала в заседанието на Съвета на директорите.

*На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „ВК МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, с ЕИК 175257369 договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с обща площ от 365 квадратни метра по Акт за държавна собственост, а по скица към предходен документ за собственост от 373 квадратни метра, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19, район „Триадница“, заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София(столица),одобрен със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, заедно с **част от сграда**, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, която част от сграда се състои от четири етажа и таванско помещение/подпокривен етаж/, заедно с асансьорна клетка /шахта/ със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение за продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 237 259.88 евро, без ДДС, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 160 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 81 806.70 евро, без ДДС, а продажната цена на частта от сградата е в размер на 4 215 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 155 453.18 евро, без ДДС.

Продажната цена на имотите е по-висока от експертната им пазарна оценка и е платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Сделката е от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б“ от ЗППЦК. Съветът на директорите е овластен за сключване на посочената сделка от извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, проведено на 30.03.2021г.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е приел решението за сключване на сделката на 08.04.2021г. при спазена забрана по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК- заинтересованият член на управителния орган - госпожа Десислава Тотева, не е участвала в заседанието на Съвета на директорите.

Редовно Годишно общо събрание на акционерите

На основание чл. 223, ал. 1 ТЗ, Съветът на директорите на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ, гр. София с ЕИК 175187173 свика редовно годишно общо събрание на акционерите на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ- ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100112066, универсален идентификационен код на събитието: SP2EGM20210526, което ще се проведе в седалището и на адреса на управление на дружеството: гр. София, ул. “Кърнипрадска” № 19, на 26 май 2021г. в 9:00 часа- местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 6:00 часа.

Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 23 април 2021г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 23.04.2021г., с което е спазен минималния законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. На 23.04.2021г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и Централен депозитар АД.

гр.София
20.05.2021г.