



Междинен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис” АД СИЦ  
-В ЛИКВИДАЦИЯ

01.01.2021г. - 30.06.2021г.

## Съдържание

	Страница
Междинен отчет за финансовото състояние Актив	2
Междинен отчет за финансовото състояние Пасив	3
Междинен отчет за всеобхватния доход	4
Междинен отчет за промените в собствения капитал	5
Междинен отчет за паричните потоци	6
Пояснения към междинния финансов отчет	7-40

## Междинен отчет за финансовото състояние

	Пояснения	Към	Към
		30.06.2021	31.12.2020
		'000 лв.	'000 лв.
<b>Активи</b>			
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	3	-	4 866
Инвестиции в дъщерни дружества	4	65	65
Нематериални активи	5	4	4
<b>Нетекущи активи</b>		<b>69</b>	<b>4 935</b>
<b>Текущи активи</b>			
Активи на разположение и за продажба	6	45	-
Данъци за възстановяване		-	8
Други вземания	7	-	15
Пари и парични еквиваленти	8	8 416	4 501
<b>Текущи активи</b>		<b>8 461</b>	<b>4 524</b>
<b>Общо активи</b>		<b>8 530</b>	<b>9 459</b>

Изготвил:

  
(Сия Кълвачева)

Ликвидатор:


  
(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 21.07.2021г.

## Междинен отчет за финансовото състояние

Пояснения	Към	Към
	30.06.2021	31.12.2020
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Собствен капитал</b>		
Акционерен капитал	9.1. 650	650
Премиен резерв	9.2. 1 861	1 861
Неразпределена печалба/(Натрупана загуба)	6 043	4 029
Текуща печалба/(загуба)	(44)	2 592
<b>Общо собствен капитал</b>	<b>8 510</b>	<b>9 132</b>
<b>Пасиви</b>		
<b>Текущи пасиви</b>		
Текуща част от нетекущите задължения	10.2. -	18
Търговски задължения и получени аванси	11 -	5
Търговски задължения към свързани лица	12 2	6
Данъчни задължения	13 7	-
Задължения към персонала	10	-
Задължения към осигурителни дружества	1	-
Други задължения	14 -	298
<b>Текущи пасиви</b>	<b>20</b>	<b>327</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>20</b>	<b>327</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>	<b>8 530</b>	<b>9 459</b>

Изготвил:

  
(Силия Кълавачева)

Ликвидатор:

  
(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 21.07.2021г.

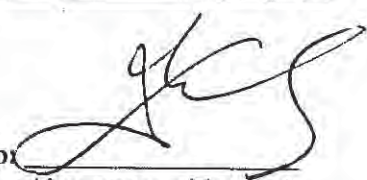
## Междинен отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	КЪМ	КЪМ
		30.06.2021	30.06.2020
		‘000 лв.	‘000 лв.
Приходи от продажба	15	4 947	245
Разходи за материали		-	(1)
Разходи за външни услуги	16	(62)	(69)
Разходи за персонала	17	(59)	(56)
Балансова стойност на продадените активи	15.1.	(4 808)	-
Обезценка на Активи за продажба		(4)	-
Други разходи	18	(35)	(60)
Оперативна печалба / (загуба)		(21)	59
Финансови разходи	19	(23)	(89)
Печалба / (загуба) преди данъци		(44)	(30)
Печалба/(загуба) за периода		(44)	(30)
Общ всеобхватен доход за периода		(44)	(30)

Изготвил:

  
(Сия Къвачева)

Ликвидатор:

  
(Десислава Тотева)

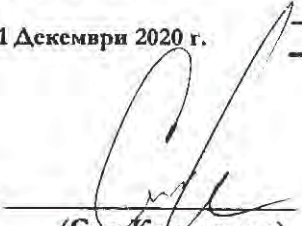
Дата на съставяне: 21.07.2021г.

## Междинен отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	(Непокрита загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2021 г.	650	1 861	6 801	(180)	9 132
Печалба/(Загуба) за периода 01.01.2021г. – 30.06.2021 г.			-	(44)	(44)
Покриванс на натрупана загуба			(180)	180	-
Разпределение на печалбата за дивиденди			(578)	-	(578)
Друг всеобхватен доход			-	-	-
Салдо към 30 Юни 2021 г.	650	1 861	6 043	(44)	8 510

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Неразпределена печалба	(Непокрита загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2020 г.	650	1 861	4 209	(180)	6 540
Печалба/(Загуба) за периода 01.01.2020г. – 31.12.2020 г.			2 592	-	2 592
Друг всеобхватен доход			-	-	-
Салдо към 31 Децември 2020 г.	650	1 861	6 801	(180)	9 132

Изготвил:

  
(Сина Къавачева)

Ликвидатор:

  
(Десислава Тотева)

Дата на съставяне: 21.07.2021г.

## Междинен отчет за паричните потоци

Пояснения	Към	Към
	30.06.2021 ‘000 лв.	30.06.2020 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	41	320
Плащания към доставчици	(114)	(106)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(45)	(43)
Плащания за данъци	(168)	(129)
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(113)	20
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(399)</b>	<b>62</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Постъпления от продажба на имоти, МСО	4 907	-
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>4 907</b>	<b>-</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Платени лихви, такси, комисиони по заеми	(18)	(89)
Изплатени дивиденди	(552)	-
Други постъпления/Плащания от финансова дейност	(23)	-
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(593)</b>	<b>(89)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>3 915</b>	<b>(27)</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	4 501	506
Пари и парични еквиваленти в края на периода	8 416	479

Изготвил:

  
 (Сия Кълавачева)

Ликвидатор:

  
 (Дессислава Тотева)

Дата на съставяне: 21.07.2021г.

## Пояснения

### 1.1. Обща информация

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ /в ликвидация/ е учредено през месец декември 2006г. и първоначално е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г., том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г., с ЕИК 175187173.

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

В изпълнение на решение на общото събрание на акционерите, проведено на 26 май 2021г., на 27 май 2021г. Съветът на директорите прие план за ликвидация на дружеството.

С Решение №428- ДСИЦ от 22.06.2021г. Комисията за финансов надзор издаде разрешение на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за прекратяване на дружеството, съгласно взетото на 26.05.2021г. решение на общото събрание на акционерите на дружеството. Комисията за финансов надзор отне лиценза на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, издаден с Решение №45- ДСИЦ от 17.01.2007г. на КФН.

Комисията за финансов надзор одобри госпожа Десислава Тотева за ликвидатор на дружеството.

На 28 юни 2021г. в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел бе вписана ликвидация на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ /в ликвидация/. Срок на ликвидацията: шест месеца, считано от обявяване на поканата до кредиторите в търговския регистър. Ликвидатор: Десислава Христова Тотева. На 28 юни 2021г. в търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел бе вписана и покана до кредиторите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ /в ликвидация/ в шестмесечен срок, считано от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ, да предявят вземанията си пред ликвидатора Десислава Христова Тотева на адреса на регистрация на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ /в ликвидация/: гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19.

**\*На 26 май 2021г. в 9:00 часа** – местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 6:00 часа, 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. “Кърниградска” № 19.

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](mailto: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.



Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu).

**Обявеният в поканата дневен ред на общото събрание на акционерите е следния:**

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020г.
  2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г.
  3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2020г.
  4. Консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2020г.
  5. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г.
  6. Приемане на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г.
  7. Приемане на решения за разпределение на финансов резултат. Прието решение: Общото събрание на акционерите констатира, че след преобразуването на финансовия резултат съгласно чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦДС не са налице законови предпоставки за разпределяне на дивидент от печалбата за 2020г.
  8. Приемане на решение с част от печалбата на дружеството да бъде покрита загуба от минали години. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема решение с част от печалбата на дружеството за 2020г. в размер на 179 396.90лева да се покрие загубата от 2019г. в размер на 179 396.90лева.
  9. Приемане на решение за разпределяне на неразпределена печалба от минали години. Прието решение: Общото събрание на акционерите разпределя като дивидент неразпределена печалба от минали години, преобразувана по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ /отм./ в общ размер на 578 500 лева, както следва: а/ От остатъка от печалбата за 2016г. в размер на 251 753.21 лева разпределя като дивидент 247 000 лева или при 650 000 броя акции по 0.38 лева брутен дивидент на една акция; б/. От остатъка от печалбата за 2017г. в размер на 68 933.38лева разпределя като дивидент 65 000 лева или при 650 000 броя акции по 0.10 лева брутен дивидент на една акция; в/. От остатъка от печалбата за 2018г. в размер на 266 867.23 лева разпределя като дивидент 266 500 лева или при 650 000 броя акции по 0.41 лева брутен дивидент на една акция.
- Изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2021г.  
Овластява Съвета на директорите да извърши всички, необходими за изплащане на дивидента, правни и фактически действия.

10. Доклад на одитния комитет на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за дейността му през 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на одитния комитет на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за дейността му през 2020г.
11. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г. Прието решение: „Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020г.“
12. Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ през 2020г. Прието решение: Общото събрание на акционерите приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ през 2020г.
13. Избор на регистриран одитор за финансовата 2021г. Прието решение: Общото събрание на акционерите избира „Одит консулт 2004“ ООД с ЕИК 131261985, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Красно село, бул. „Акад. Иван Евст. Гешов“ №104, вх.А, ет.3, ап. Офис 5- специализирано одиторско предприятие, регистрирано в ИДЕС под № 122 за регистриран одитор, който да провери и завери финансовите отчети- индивидуални и консолидирани, на дружеството за и през 2021г.
14. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020г., връщане на гаранции за управление. Прието решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Йоланта Йорданова Димитрова, за дейността им през 2020г. и връща гаранцията за управление на Весела Огнянова Кюлева-Станкова.
15. Прекратяване на дейността на "Сердика пропъртис" АДСИЦ и извършване на ликвидация на дружеството. Прието решение: На основание чл.31, ал.1, т.2, и § 1 от Устава на "Сердика пропъртис" АДСИЦ, чл.252, ал.1 от Търговския закон- решение на общото събрание на акционерите, общото събрание на акционерите прекратява дейността на "Сердика пропъртис" АДСИЦ и решава да се извърши ликвидация на дружеството, решението подлежи на вписване в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията при условие, че от Комисията за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на дружеството.
16. Определяне на срок за извършване на ликвидацията. Прието решение: Общото събрание на акционерите определя шестмесечен срок за извършване на ликвидацията, считано от обявяване в Търговския регистър на поканата до кредиторите.
17. Избор на ликвидатор, определяне на възнаграждение на ликвидатора, вписване на ликвидатора в ТРРЮАНЦ. Прието решение: Общото събрание на акционерите избира за ликвидатор на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ Десислава Христова Тотева, определя месечно възнаграждение на ликвидатора в размер на 8 500.00 лева, овластява Изпълнителния директор на дружеството Десислава Христова Тотева да сключи договор със себе си като ликвидатор. Ликвидаторът г-жа Десислава Тотева да бъде вписвана в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията при условие, че Комисията за финансов надзор е одобрила избора от общото събрание на акционерите ликвидатор.
18. Приемане на решение за изготвяне на План за ликвидацията на дружеството. Прието решение: Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да изготви план за ликвидация на дружеството и при необходимост да го променя и допълва.
19. Приемане на решение за освобождаване от длъжност на членовете на Съвета на директорите. Прието решение: Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, считано от деня на одобряване от Комисията за финансов надзор на избора от общото събрание на акционерите ликвидатор. Задължава членовете на Съвета на директорите да изпълняват функциите си до вписване в ТРРЮАНЦ на избора

ликвидатор.

\*На 14 май 2008 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи облигационен заем, с обща номинална стойност (размер на облигационния заем) – 30 000 000 (тридесет милиона) евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) евро. Купонът е в размер на 6.5% (шест цяло и пет десети процента) и срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията. Датата, от която тече срока е 14 май 2008 г. Датите на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: 14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г., 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.11.2011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г., 14.05.2013г.

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г. Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ, на което бяха приети промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на засма 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 непаядежиралния размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

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

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

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

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

\*През Юли 2015г. Съветът на Директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 02 Септември 2015г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро, чрез

пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или 34,00 евро при цена от 34,085 евро за една облигация.

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

Сроковете за амортизация и плащания по главницата са както следва: 14.05.2016г. - 500 000 евро, 14.07.2016г. - 270 000 евро, 14.09.2016 г. – 270 000 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 евро.

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

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

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

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

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

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

\*На 4 Септември 2018 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 05 октомври 2018 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси 6 570 000 евро от главницата на цена от 6 586 425 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.547 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

\*На 14 Май 2019г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 17 Юни 2019 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.

„Сердика Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, 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 непадежиращия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

\*На 29 октомври 2020г. „Сердика Пропъртис“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, 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 непадежиращия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

\*На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис“ АД СИЦ 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 е погасена на договорения ѝ падеж-14.05.2021г.

Към **30 Юни 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.

## 1.2. Основа за изготвяне на междинния финансов отчет

Междинният 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 (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е 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).

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

При изготвяне на междинния финансов отчет за периода 01.01.2021г. - 30.06.2021г. се взема предвид обстоятелството, че остават по-малко от дванадесет месеца от датата на отчета до датата, на която дружеството ще бъде прекратено. Ръководството счита, че принципът на действащо предприятие не може да бъде спазен и финансовият отчет е изготвен на база, различна от тази на действащо предприятие.

МСФО не определят обща постановка по отношение на оценка, признаване и оповестяване, не предоставят детайли за алтернативна база за изготвяне и не посочват как тя следва да се различава от принципа на действащо предприятие. Поради тази причина ръководството счита, че за изготвянето на финансовите отчети е подходяща база, която е в съответствие с МСФО, но е видоизменена, за да отрази факта, че принципът на действащо предприятие не е приложим.

Междинният финансов отчет е изготвен на база, която е различна от действащо предприятие и е близка до ликвидационна, като е изменен, за да е в съответствие с това, че предположението за действащо предприятие не е приложимо.

## 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 отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. 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, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.
- **Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС** - СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. 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 активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване;
- ✓ дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази; и
- ✓ печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

- **МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., 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 намаления 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 наеми 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, капиталови 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 заемодателя, включително такси, платени или получени или от предприятието, или от заемодателя, от името на другия.



- **МСФО 16 Лизинг** - Изменението на МСФО 16 премахва от илюстративните примери този за възстановяването от лизингодателя на подобрения на пасти 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** - Отаага 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 лихвени индекси. 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

Междинният финансов 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.

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.

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

При изготвяне на междинния финансов отчет за периода 01.01.2021г. - 26.05.2021г. се взема предвид обстоятелството, че остават по-малко от дванадесет месеца от датата на одобрение на отчета до датата, на която дружеството ще бъде прекратено. Ръководството счита, че принципът на действащо предприятие не може да бъде спазен и финансовият отчет е изготвен на база, различна от тази на действащо предприятие.

МСФО не определят обща постановка по отношение на оценка, признаване и оповестяване, не предоставят детайли за алтернативна база за изготвяне и не посочват как тя следва да се различава от принципа на действащо предприятие. Поради тази причина ръководството счита, че за изготвянето на финансовите отчети е подходяща база, която е в съответствие с МСФО, но е видоизменена, за да отрази факта, че принципът на действащо предприятие не е приложим.

Междинният финансов отчет е изготвен на база, която е различна от действащо предприятие и е близка до ликвидационна, като е изменен, за да е в съответствие с това, че предположението за действащо предприятие не е приложимо.

### 2.2. Инвестиции в дъщерни дружества

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

### 2.3. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за всеобхватния доход.

## 2.4. Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на недвижими имоти, последващи оценки на недвижими имоти, предоставяне на услуги и други приходи. Приходите от основните продукти и услуги са представени в Пояснение 13.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като не се включва Данък върху добавената стойност и се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

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

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

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

Печалбата или загубата от отписване на 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 патрупаните 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

надеждано да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лиценз - неамортизируем актив
- други - 4 години

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

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

## 2.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

## 2.9. Инвестиционни имоти

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

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит, на база скорошен 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 инструменти-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 заемни и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти 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 - Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба**

Материалните запаси включват имоти – земи и сгради, които се държат единствено с цел продажба.

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущите активи или група активи (група на разположение) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата на разположение се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в баланса.

Активи, класифицирани като държани за продажба се оценяват на по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхната класификация като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите класифицирани като държани за продажба не подлежат на амортизация, след тяхната класификация като държани за продажба.

### **2.12. Данъци върху дохода**

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

### **2.13. Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрращаеми 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 изгълнен и/или коригираният 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 преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

## 2.17. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизирането на вземания от клиенти се извършва съгласно МСС № 37, като се прилага подхода Анализ на възрастовия състав на вземанията, при който дружеството класифицира по групи неинкасираните си вземания. Към всяка група се прилага съответен процент за изразяване на несъбираемостта, като към вземанията с по-голямо, забавяне се прилага по-висок процент. Обезценката на вземанията от клиенти подробно е описана в пояснения 7.1. и 7.2.

Вземанията в лева се оценяват по стойността на тяхното възникване и са обезценени към **30 Юни 2021г.**, съобразно класификацията им относно тяхната събираемост. Ръководството определя следните проценти за обезценки на вземанията на база възрастов анализ:

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

## 2.18. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

### 2.18.1. Полезен живот на амортизируемите активи

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

### 2.18.2. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждните налични данни към датата на приблизителната оценка.

Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе от промените на цените в различни пазарни сегменти на имотите.

### 3. 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 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 изх.№ 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 ливала.



**\*През месец Февруари 2021 г., „Сердика Пропъртис“ АД СИЦ сключи:**

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

**\*През месец Април 2021 г., „Сердика Пропъртис“ АД СИЦ сключи:**

-Договор за продажба във формата на нотариален акт на УПИ и част от сградата, находящи се в гр.София, ул.Кърниградска №19.

-Договор за продажба във формата на нотариален акт на УПИ, находящ се в гр.София, кв.Бояна, ул.Беловодски път.

	Инв. Имоти - земи ‘000 лв.	Инв. имоти - Сгради ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2021г.</b>	<b>596</b>	<b>4 270</b>	<b>4 866</b>
Отписани активи	(596)	(4 270)	(4 866)
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	-	-	-
<b>Балансова стойност към 30 Юни 2021г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Инв. Имоти - земи ‘000 лв.</b>	<b>Инв. имоти - Сгради ‘000 лв.</b>	<b>Общо ‘000 лв.</b>
<b>Балансова стойност към 01 януари 2020г.</b>	<b>1 616</b>	<b>22 351</b>	<b>23 967</b>
Отписани активи	(914)	(18 139)	(19 053)
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	(106)	58	(48)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020г.</b>	<b>596</b>	<b>4 270</b>	<b>4 866</b>

**4. Инвестиции в дъщерни дружества**

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	Към участие		Към участие	
	30.06.2021 ‘000 лв.	%	31.12.2020 ‘000 лв.	%
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	65	100	65	100
	<u>65</u>		<u>65</u>	

**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	Други	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	2	2
<b>Салдо към 30 Юни 2021г.</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2021 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Отписана амортизация	-	2	2
<b>Салдо към 30 Юни 2021г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Балансова стойност към 30 Юни 2021г.</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

	Придобити лицензи	Други	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо към 1 януари 2020 г.	4	2	6
Новопридобити активи	-	-	-
<b>Салдо към 31 декември 2020г.</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>			
Салдо към 1 януари 2020 г.	-	2	2
Амортизация	-	-	-
Салдо към 31 декември 2020г.	-	2	2
<b>Балансова стойност към 31 декември 2020г.</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>4</b>

**6. Активи на разположение и за продажба**

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Оборудване и обзавеждане	45	-
	<u>45</u>	<u>-</u>

**7. Други вземания**

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Разходи за бъдещи периоди	-	1
Други вземания	-	14
<b>Нефинансови активи</b>	<u>-</u>	<u>15</u>

**8. Парични средства**

Паричните средства включват следните компоненти:

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	8 416	4 501
- български лева	3 977	4 419
- евро	4 439	82
	<u>8 416</u>	<u>4 501</u>

**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.

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Акции издадени и напълно платени	650	650
<b>Общо акции, оторизирани към 30 Юни 2021г.</b>	<u>650</u>	<u>650</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	Към 30.06.2021		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
	<u>650 000</u>	<u>100,00</u>	<u>650 000</u>	<u>100,00</u>

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 намален с комисионната на инвестиционен посредник Булброкърс АД, обслужвал емисията.

## 10. Заеми

### 10.1. Дългосрочни заеми

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

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

- купон – 6.5% (шест цяло и пет десети процента);
- срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията;
- дата, от която тече срока – 14 май 2008 г.
- дати на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: 14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г., 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.11.2011г., 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 амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера ѝ) от непалежиралия 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ, на което беше приета промяна в параметрите на първа емисия облигации, ISIN код BG2100008080 както следва: 1) Промяна на лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 11.05.2016г., 2) Удължаване на срока на падежа с 60 месеца - от 14.05.2018г. до 14.05.2023г. при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок, 3) Промяна на сроковете за амортизация на главницата, 4) Приемане на актуализиран погасителен план на плащанията на главница и лихва, включващ промените с решението на общото събрание на облигационерите от 10.05.2016г. срокове за амортизация на главницата и променения лихвен процент по облигационния заем.

Сроковете за амортизация и плащания по главницата са както следва: 14.05.2016г. - 500 000 евро, 14.07.2016г. - 270 000 евро, 14.09.2016 г. - 270 000 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 евро.

- \*На 14 Юли 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 14 Септември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 14 Ноември 2016г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 14 Януари 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 14 Март 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 14 Май 2017г., съгласно новия погасителен план, дружеството погаси 270 000 (двеста и седемдесет хиляди) евро от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080., чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация 9,00 евро.
- \*На 4 Септември 2018 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно на 05 октомври 2018 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ погаси 6 570 000 евро от главницата на цена от 6 586 425 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.547 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).
- \*На 14 Май 2019г. се проведе заседание на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ и се взе решение Дружеството да упражни кол опцията, съгласно условията по издадената от Дружеството емисия облигации, с ISIN код 2100008080 да погаси предсрочно част от главницата по заема. На 17 юни 2019г. Сердика Пропъртис АДСИЦ погаси част от главницата в размер 3 900 000 евро на цена от 3 909 750 /три милиона деветстотин и девет хиляди седемстотин и петдесет/ евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата на всяка облигация 130,00 евро при цена от 130,325 евро за една облигация.
- \*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 непадежирания 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 при 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 непаядения 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 е погасена на договорения ѝ падеж- 14.05.2021г.

Към **30 Юни 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“ се формира от сумата на лихвите, които Дружеството е начислило по облигационния заем и които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява чрез банков превод към ЦД в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брой 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 2020г. е платена таксата за удължаване на срока на LEI кода до Ноември 2021г.

## 11. Търговски задължения

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
ЧЕЗ Трейд България ЕАД	-	5
	-	5

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

## 12. Търговски задължения към свързани лица

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Серлика Пропъртис Консулт ЕООД	2	6
	<u>2</u>	<u>6</u>

## 13. Данъчни задължения

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Данък добавена стойност	6	-
Данък общ доход	1	-
	<u>7</u>	<u>-</u>

## 14. Други задължения

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 31.12.2020 ‘000 лв.
Получени депозити от клиенти	-	103
Приходи за бъдещи периоди	-	113
Коригиран данъчен кредит	-	52
Други	-	30
	<u>-</u>	<u>298</u>

## 15. Приходи

## 15.1. Приходи от продажба на недвижими имоти

	Към 30.06.2021 ‘000 лв.	Към 30.06.2020 ‘000 лв.
Приходи от продажба на дълготрайни активи	4 819	-
Балансова стойност на продадените дълготрайни активи	(4 808)	-
<b>Приходи от продажба на дълготрайни активи, нетно</b>	<u>11</u>	<u>-</u>

- 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.**

- 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 пл. № 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. 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.**
- 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),одобрени 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/, засно 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.**

## 15.2. Приходи от продажба на услуги и други приходи

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 лв.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 лв.
Приходи от продажба на услуги	112	221
Други приходи	16	24
	<b>128</b>	<b>245</b>

### 16. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 лв.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 лв.
Комисионна обслужване инвестиционни имоти	22	24
Наем на офис площи и такса управление	20	-
Застраховки	1	7
Такси /съдебни, нотариални, други/	12	7
Топлоенергия	1	11
Електроенергия	1	2
Поддръжка асансьори	1	2
Охрана и СОТ	1	1
Оценка на инвестиционни имоти	1	3
Разходи за проекто управление – СМР, обследване	-	10
Други външни услуги	2	2
	<b>62</b>	<b>69</b>

### 17. Разходи за персонал

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 лв.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 лв.
Разходи за заплати	55	52
Разходи за социални осигуровки	4	4
	<b>59</b>	<b>56</b>

### 18. Други разходи

Сумите на другите разходи са следните:

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 лв.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 лв.
Разход за данък недвижими имоти	3	18
Разход за такса битови отпадъци	8	41
Разход за непризнат данъчен кредит	14	1
Други разходи	10	-
	<b>35</b>	<b>60</b>

### 19. Финансови разходи и финансови приходи

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

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 лв.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	-	89
Други финансови разходи	23	-
<b>Финансови разходи</b>	<b>23</b>	<b>89</b>

## 20. Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

### 20.1. Сделки с дъщерни предприятия

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 ЛВ.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 ЛВ.
Продажба на услуги		
- Съгл. договор за наем със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	2	8
	<u>2</u>	<u>8</u>

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 ЛВ.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 ЛВ.
Покупка на услуги		
- Съгл. договор за обслужване със Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	29	50
	<u>29</u>	<u>50</u>

### 20.2. Сделки с ключов управленски персонал

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

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 ЛВ.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 ЛВ.
Разходи за възнаграждения на СД	53	51
Разходи за възнаграждения на ликвидатора	1	
Разходи за социални осигуровки	4	4
	<u>58</u>	<u>55</u>

### 20.3. Сделки с други свързани лица

	КЪМ 30.06.2021 ‘000 ЛВ.	КЪМ 30.06.2020 ‘000 ЛВ.
Разходи за лихви	-	(89)
- ВК Мениджмънт ЕООД	-	(89)
Продажба на услуги /съгл. договор за наем/	4	19
- АЕКС АД	4	11
- Ривиера Травел ЕООД	-	8

На 15.12.2020 г. между Сердика Пропъртис АДСИЦ и Лекс 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 №
„Лекс“ 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;
- 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 НСР, 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.

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

- Наемен 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 НСР, 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.

## Продажба на Инвестиционни имоти

\*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 пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша“, ул. „Балканска война“ № 3 с площ от 1680 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. 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.

\*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 кв.м., находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска“ № 19, район „Триадица“, заедно с част от сграда, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 кв.м. 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. 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.

Във връзка с продажбата на сградата на дружеството, находяща се в гр. София на ул. „Кърниградска“ 19 бяха сключени тристранни споразумения с наемателите и купувача на сградата за заместване в договорите за наем на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ от купувача „ВК Мениджмънт“ ЕООД.

### 21 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.

#### 21.1 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.

#### 21.2 Лихвен риск

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

### 21.3 Кредитен риск

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

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 21.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

### 21.5 Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

Дружеството е в ликвидация, поради което не може да извършва регулярна търговска дейност.

Промени в законодателството, биха се отразили негативно върху стойността на имуществото на дружеството.

Дружеството ще носи риск от неприключване на ликвидацията му в шестмесечния срок, обявен в поканата към кредиторите.

### 22. Информация по чл.31 ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация за разкриване на информация.

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

Към датата на настоящия отчет Дружеството не непритежава инвестиции в недвижими имоти.

#### 22.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизирания актив през периода 01 Януари 2021 – 30 Юни 2021, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

\*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 „Гриадица“, заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени 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 пл. № 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 имот 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.

**22.3. 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 вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения , с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупко-продажба на вземания.**

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

100 на сто от активите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са били в резултат покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им, или покупко-продажба на вземания.

100 на сто от brutните приходи към датата на индивидуалния междинен финансов отчет на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са в резултат на отдаване под наем на секюритизирани имоти и продажбата им.

### 22.3.2. 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, чийто изключителен предмет на дейност е придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставяването 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.

### 22.3.3. 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, обикновени, 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 непадежиралия 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 четристотин 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 **30 Юни 2021 г.** главницата по облигационния заем е напълно изплатена.  
Дружеството не е взимало банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация.

#### **22.3.4. Информация по чл.31, ал.1, т.4 от ЗДСИЦСА**

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ не притежава недвижими имоти на територията на друга държава членка. Дружеството не притежава недвижими имоти само на територията на РБългария към 30.06.2021г.

#### **22.3.5. 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 .

#### **22.3.6 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 относителният дял на неплатените наеми за отдадените под наем недвижими имоти възлиза на 0,00 %. Към 30.06.2021г. няма сключени договори за наем.

#### **23. Събития след датата на баланса**

Няма събития след датата на баланса

гр.София  
21.07.2021г.