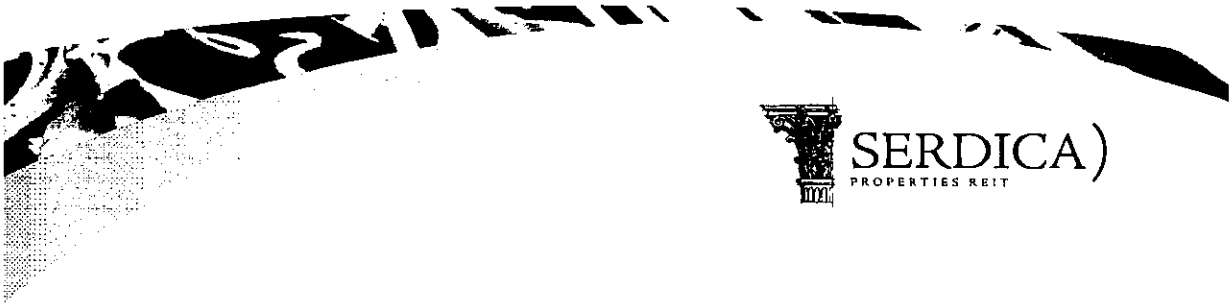


ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2016г.

24.03.2017г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

Обща информация. Акционери и управление

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ("**Дружеството**") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор. С решение № 660/16.05.2007 г. на КФН, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

Върху Дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева-Станкова, с притежаваните от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607% и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

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

- **Десислава Христова Тотева**
- **Весела Огнянова Кюлева-Станкова**
- **Елена Великова Николова**

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Тотева и от *Председателя на Съвета на директорите* Весела Кюлева-Станкова, *заедно и поотделно*.

През разглежданият период няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Весела Огнянова Кюлева-Станкова:
Член на Съвета на директорите на: „Ривиера" АД, с ЕИК 103002712, „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550, „Аекс" АД, с ЕИК 103168506.
Едноличен собственик на капитала на: „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659, „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475.
Притежава също пряко и непряко над 25 % от капитала на:
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ, ЕИК 175187173, "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис" АДСИЦ), „„Аекс" АД, ЕИК 103168506, „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Медицински център Интерхотел Сандански" ЕООД с ЕИК 201136489 (непряко чрез „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550), „БР Лизинг" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 121191887 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025 (непряко чрез „Аекс" АД).

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, на „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558 и на „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025.
Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

Елена Великова Николова:
Съдружник в „Разноизнос БГ" ООД, с ЕИК 121796363 –в ликвидация

2. Дейности на дружеството през 2016 г.

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти, разпореждане с имоти:
Придобити активи:

През 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 05.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 08.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи и договор за продажба във формата на нотариален акт на четири подземни гаража, заедно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76, а именно: А) подземен гараж № 1, находящ се на I-во ниво, на кота -4,65 метра на сградата, със застроена площ от 20,62 кв.м., състоящ се от едно гаражно помещение, при граници: техническо помещение, банкови трезори, помещение за зареждане, гараж № 2 и подземна улица, заедно с 2,95 % идеални части от общите части на подземни гаражи на I-во ниво от гореописаната сграда, равняващи се на 20,26 квадратни метра, заедно с 0,19 % идеални части, равняващи се на 11,26 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК; Б) подземен гараж № 37, находящ се на I-во ниво, на кота -4,65 метра на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: гараж № 16 и от три страни подземна улица, заедно с 2,63 % идеални части от общите части на подземни гаражи I-во ниво от гореописаната сграда, равняващи се на 18,05 квадратни метра, заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,03 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; В) подземен гараж № 27, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 18,00 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 28, гараж № 21 и гараж № 26, заедно с 1,94 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,05 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,04 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; Г) подземен гараж № 34, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 33, разделна стена с подземни гаражи първо ниво и гараж № 35, заедно с 1,98 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,37 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,23 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 24 500 евро, без включен ДДС, представляващи 47 917,84 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, без вкл. ДДС. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 05.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 08.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи и договор за продажба във формата на нотариален акт на три подземни гаража, заедно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76, а именно: А) подземен гараж № 5, находящ се на II –ро ниво, на кота -3,35 в секция „Е" на сградата, със

застроена площ от 21,94 кв.м., при граници: гараж № 4, подземна улица, разделителна стена със секция „D", мазе № 7, мазе № 8 - двете от секция „Е" на сградата, заедно с 2,36 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 18,35 кв.м., заедно с 0,18 % идеални части, равняващи се на 11,01 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76; Б) подземен гараж № 40, находящ се на II-ро ниво, на кота - 3,35 на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 39, разделителна стена с подземни гаражи първо ниво и гараж № 41, заедно с 1,98 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,37 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,23 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; В) подземен гараж № 47, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 19,33 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 46, разделителна стена с подземни гаражи първо ниво и калкан, заедно с 2,08 % идеални части от общите части на подземни гаражи II ниво, равняващи се на 16,17 кв.м., заедно с 0,16 % идеални части, равняващи се на 9,71 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 18 375,00 евро, без включен ДДС, представляващи 35 938,38 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 26.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 29.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на портиерско жилище, обособено като отделно самостоятелно жилище, находящо се на партерния етаж от триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор" № 66А в гр.София, със застроена площ от 23,35 кв.м., заедно с избено помещение № 4, с площ от 7,68 кв.м., заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, в които не се включва помещение за детски колички, находящо се на партерния етаж, с площ от 4,80 кв.м., и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда, целият с площ от 1 200 кв.м., съставляващ имот планоснимачен № 925 „в" от квартал 38, по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади – запад". Договорената продажна цена е в размер на **16 000** евро, представляващи **31 293,28 лева**, изчислени по фиксинга на БНБ. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 22.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 31.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на поземлен имот с идентификатор от кадастъра № 63427.2.1427, находящ се в гр. Русе, област Русе, с административен адрес: гр. Русе, ул. „Райко Даскалов" № 34, с площ от 537 кв.м., съгласно документ за собственост, **заедно с** построената в имота масивна сграда, с описание по документ за

собственост – едноетажна жилищна сграда, със застроена площ от 229 кв.м., състояща се от пет спални, трапезария, кухня, хол, четири бани-тоалетни с антрета към тях, втори вход с коридор и стълбище за изба и таван, избено помещение под цялата сграда, използваемо таванско помещение с две тавански стаи. Договорената продажна цена е в размер на 280 000 евро, представляващи 547 632,40 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, от които 6 881.70 евро, с включен ДДС, представляващи 13 459,44 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, с включен ДДС, е дължимата продажна цена за продажба на правото на собственост върху описания по – горе поземлен имот, а сумата от 273 118,30 евро, представляващи 534 172,96 лева, изчислени по фиксинга на БНБ-ДДС не се дължи, е дължимата продажна цена за продажба на правото на собственост върху построената в поземления имот масивна сграда. Разноските по вписването на сделката в Имотния регистър и заплащането на местните данъци са за сметка на купувачите, а нотариалните такси по сделката се поеха от страните по равно. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 07 Април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 11 май 2016г. и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на подземен гараж № 13 на I –во ниво, заедно с 2,63 % идеални части от общите части на подземни гаражи I-во ниво, равняващи се на 18,05 квадратни метра, заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,03 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построената сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена на имотите е в размер на 6 125,00 евро, без включен ДДС, представляващи евровата равностойност по фиксинга на БНБ на 11 979,46 лева, без включен ДДС. Договорената продажна цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и към датата на продажбата е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 19 Април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за предоставяне на стоп-капаро с кандидат- купувача „КРАМАР 2010" ООД и продажба при условие, че продажбата бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, за имот на дружеството, находящ се в село Стара река, община Сливен, а именно: ДВОРНО МЯСТО, съставляващо по документи за собственост ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII в кв. 16 по план на село Стара река, общ. Сливен, отреден за база на ДЗИ, целият с площ от 5 000 кв.м., ведно с построените в него: 1. УЧЕБНО - МЕТОДИЧЕН КОМПЛЕКС, съставляващ масивна двуетажна сграда със сутерен, със застроена площ от 695,69 /шестстотин деветдесет и пет цяло и шестдесет и девет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 2094,07 /две хиляди деветдесет и четири цяло и седем стотни/ кв.м., на сутерена, на кота - 3,45 /минус три цяло и четиридесет и пет стотни/ метра, състоящ се от: котелно, бойлерно помещение, малка зала и коридори, на кота - 2,70 /минус две цяло и седемдесет стотни/ метра от: столова с кухненска и складова част, санитарни възли, склад за въглища, стая за огняра и коридори, сгурийно помещение, на първи етаж на кота 0,00 /нула/ метра, състоящ се от: приемно фоайе, ветробран, бюфет и склад към бюфета, библиотека, читалня, коридори, шест стаи с по четири легла с входно антре и санитарен възел всяка една, портиерна, дневна, шест стаи с по две легла с входно антре и санитарен възел всяка една, апартамент,

включващ входно антре, санитарен възел, дневна и спалня, зала за събрания, помещение за персонала, склад за чисто бельо и вътрешно стълбище, на втори етаж на кота + 3,30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ метра, състоящ се от: фоайе, тераса, коридори, обща дневна, апартамент, включващ входно антре, спалня, дневна и санитарен възел и апартамент, включващ спалня, дневна, входно антре, кухненски бокс, дрешник и санитарен възел, четири стаи с по четири легла, включващи антре, коридор с умивалня, санитарен възел всяка една и петнадесет стаи с по две легла включващи всяка една: входно антре, стая и санитарен възел. 2. ГАРАЖ ЗА МПС, съставляващ по документи за собственост едноетажна масивна сграда със застроена площ от 83,25 /осемдесет и три цяло и двадесет и пет стотни/ кв.м., включващ едно помещение. 3. СПОРТНА ЗАЛА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 113,31 /сто и тринадесет цяло и тридесет и една стотни/ кв.м., включваща входно предверие и едно помещение. 4. САУНА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 79,46 /седемдесет и девет цяло и четиридесет и шест стотни/ кв.м., включваща входен ветробран, вестибюл, сауна, склад, душове, санитарни възли и съблекални, които обслужват и басейна, ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн, със застроена площ от 72 /седемдесет и два/ кв.м. и обем 100 /сто/ куб.м., тенис корт с обща площ от 641 /шестстотин четиридесет и един/ кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране. Описания имот да бъде продаден на „КРАМАР 2010" ООД срещу заплащане на продажна цена в размер на 120 000,00 евро, с включен ДДС, представляващи евровата равностойност на 234 699,60 лева, изчислени по фиксинга на БНБ. Договорената продажна цена е по-ниска от експертната пазарна оценка на имота, която е в размер на 294 994,70лв. Съгласно изискването на чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, Съветът на директорите изготви мотириран доклад, който бе част от материалите по дневния ред на насроченото на 27 юни 2016г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, Съветът на директорите поиска от общото събрание на акционерите да одобри проектираната подажба. Съветът на директорите счита, че проектираната продажба е в интерес на дружеството по следните съображения:

Имотът, представляващ земя и сгради, находящ се в с. Стара река, обл. Сливен е придобит на 20.12.2007г. за сумата от 644 081,50 лв. без ДДС. Имотът представлява УПИ с площ от 5000 кв.м. ведно с построените в него: 1. Учебно-методичен комплекс - съставляващ масивна двуетажна сграда със сутерен със застроена площ от 695.69 кв.м.; гараж със застроена площ от 83.25 кв.м; спортна зала със застроена площ от 113.31 кв.м., сауна със застроена площ от 79.46 кв.м., ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн със застроена площ от 72 кв.м., тенис корт - с обща площ от около 641 кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране.

Имотът е закупен поради съществуващите към момента на покупката му перспективи за добиване на доходи от него чрез използването му като почивна база и в момент на силно развит пазар за недвижими имоти.

След покупката на имота обаче инвестиционните намерения за неговата експлоатация не успяха да се реализират поради настъпилата криза в пазара на недвижимите имоти и общата икономическа криза в страната.

От покупката на имота до момента от него не са реализирани никакви приходи, а разходите за поддръжката му са за около 35 000 лева, представляващи: разходи за охрана, заплати и осигуровки, ел.енергия, застраховки, данък сгради, такса смет, поддръжка, командировки, съдебни разноски и др.

В началото на 2016г. са нанесени значителни щети на имота, които са резултат от влизане с взлом и природни катаклизми- силен вятър, който е повредил значителна част от покрива на сградата, което от своя страна е довело до течове в самата сграда, повреждане на стени и тавани и унищожаване на подовите настилки.

Според продробната докладна с вр. Изх.№ 63/13.04.2016г. на обслужващото дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, за да се приведе сградата в състояние за ползване е необходима инвестиция в размер на над 480 000 лв. без ДДС като няма обективни обстоятелства, за да се приеме, че инвестицията би се възвърнала в обичайни срокове.

Междувременно е получено предложение за продажба на имота и след преговори на обслужващото дружество с кандидат –купувача „КРАМАР 2010" ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201342311 е достигнато споразумение за продажба на имота при продажна цена в размер на 120 000 /сто и двадесет хиляди/ евро, с включен ДДС и поемане от кандидат –купувача на всички разноски по продажбата.

Съветът на директорите счита, че проектираната продажба е в интерес на дружеството, тъй като:

1. извършеният анализ отчете отсъствието на пазар за подобни имоти в района;
2. имотът се намира в слабо развит селски район;
3. имотът е отдалечен от големи населени места;
4. достъпът до имота е затруднен поради лошата инфраструктура, а през зимата понякога и невъзможен;
5. липсва какъвто и да е сериозен интерес към наемане или продажба на имота от момента на покупката му през 2007г. до настоящия момент;
6. от имота се генерират непрекъснати текущи разходи, а инвестицията, която трябва да се направи в имота за привеждането му в годно за експлоатация състояние е голяма и икономически неизгодна, тъй като не са налице обективни условия за нейната възвращаемост в обозримо бъдеще.

Сделката не попада в ограниченията на чл.114 от ЗППЦК.

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2016г. прие решение, с което одобри продажбата. Окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт бе сключен на 29 юни 2016г. Продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 21 април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 20 юни 2016г. и окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент С 20 заедно с мазе 20 и парко-място №12, заедно с идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 176 159,32 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 25 април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 31 май 2016г. окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на подземен гараж № 32 на II–ро ниво, заедно със съответните идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 12

957,22 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 10 септември 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на подземен гараж № 12 на I–во ниво, заедно с идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 12 712.90 лева без ДДС. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 10 ноември 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент № С28, в жилищната част на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, вход „В", строителен номер - секция „С", със застроена площ от 87,40 кв.м., заедно с 1,02 % идеални части, равняващи се на 61,40 квадратни метра от правото на част от които, с площ от 18,00 квадратни метра, са с разпределено ползване като ПАРКОМЯСТО № 11. Имотите бяха продадени за продажна цена в размер на **71 247.08 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 139 347.18 **лева**, без включен ДДС. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 12 декември 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на собствен недвижим имот, находящ се в гр. Хасково на ул. „Сан Стефано" № 12, а именно: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 77195.724.62.2.1** , попадащ в СГРАДА № 2, в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 77195.724.62 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр.Хасково, общ.Хасково, обл.Хасково, одобрени със Заповед № РД-18-63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК, находящ се на административен адрес **гр. Хасково, п.к.6300 , ул. „Сан Стефано" № 12, ет. -1,** с разгъната застроена площ 1112 кв.м., **на 3 /три/ нива**, от които: **I -во ниво** с площ **340 кв.м.**, на ет. -1- сутерен, при съседни обекти : на същия етаж - № 77195.724.62.2.2, под обекта – няма, над обекта – няма, **II -ро ниво** с площ **635 кв.м.**, на 1 -ви етаж, при съседни обекти: на същия етаж - № 77195.724.62.2.3, под обекта – няма, над обекта – № 77195.724.62.2.4 и **III -то** с площ **137 кв.м.**, на 2 етаж, при съседни обекти: на същия етаж - № 77195.724.62.2.4, под обекта – няма, над обекта – № 77195.724.62.2.5, с предназначение на самостоятелния обект: Друг вид самостоятелен обект в сграда, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и правото на строеж върху поземления имот, съгласно схема № 7256/14.10.2011г., издадена от СГКК– гр.Хасково, презаверена за валидност на 22.11.2016г., а по документ за собственост представляващ САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 77195.724.62.2.1, представляващ Реална част от четириетажна административна сграда с идентификатор от кадастъра №

77195.724.62.2, застроена в Поземлен имот с идентификатор от кадастъра **№ 77195.724.62** по кадастралната карта на гр. Хасково, утвърдена със заповед № РД-18-63/05.10.2006 г. на Изпълнителния директор на АК гр.София, с административен адрес: гр. Хасково, ул. „Сан Стефано" № 12, състояща се от: целия първи етаж с площ **635 кв.м.**, при граници по кадастрална схема: самостоятелен имот в сграда с идентификатор 77195.724.62.2.3 – на същия етаж и самостоятелен имот в сграда с идентификатор 77195.724.62.2.4 – над обекта; реално обособена част от втори етаж с площ от **137 кв.м.**, при граници по кадастрална схема: самостоятелен имот в сграда с идентификатор 77195.724.62.2.4 – на същия етаж и самостоятелен имот в сграда с идентификатор 77195.724.62.2.5 – над обекта, и при граници и за двата етажа по документ за собственост: юг – Ритуална зала на Община Хасково, изток – УПИ II, север – улица, запад – административна сграда на Община Хасково, и **реална част от сутерена на сградата** с площ от **340 кв.м.**, при граници по кадастрална схема: самостоятелен имот в сграда с идентификатор 77195.724.62.2.2 – на същия етаж, ведно със съответстващото право на строеж върху горепосочения поземлен имот.

Имотът бе продаден за продажна цена в размер на 600 000 евро, представляващи левовата равностойност на 1 173 498.00 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, ДДС не се дължи. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2016г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **71.14 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи за сравнение към края на 2015г. Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **70.87 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Увеличаването на относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на секюритизираните активи през 2016г. се дължи на продажба на имот, който не бе отдаден под наем- имотът на дружеството, находящ се в село Стара река, община Сливен.

Нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти през 2016 г. възлизат на **4 418 хил. лв.** Увеличението им в сравнение с 2015 г., когато дружеството отчете нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти в размер на **4 357 хил. лв.**, се дължи основно на отдадени под наем през 2016г. обекти, които дружеството не е успяло да отдаде под наем през 2015 година.

През 2016г. продължи дейноста на дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти. Бяха удължени сроковете по вече сключени договори за наем и бяха отдадени под наем имоти, за които през текушата и миналата година бяха прекратени договорите за наем.
Сред по-значимите обекти на дружеството отдадени под наем през 2016г. са обекти, находящи се в в гр. София на ул. „Кърниградска" №19.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2016г. са на обща стойност 133 910.90 лева, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: сграда в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана" №11-13- 33 231.53лв; сграда в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3 – 7 545.60лв.; сграда в гр. Пловдив на ул. Й. Шнитер 3 - 8416.26 лв.; сграда в гр. София на ул. „Цар Симеон" № 53 – 24 717.94 лв.; сграда в гр. Айтос на ул. „Ал. Стамболийски" № 2- 19 882.66лв.; сграда в гр. Пазарджик на ул. „К. Величков" № 24 – 18 173.91лв.

Промяна в статута на недвижим имот

През 2016г. община Бургас промяни на статута на офис 1 и офис 2, находящи се на партерен етаж в сграда на бул. „Царица Йоана" 11-13, в магазин.

Общи събрания на акционерите

Извънредно общо събрание на акционерите

На 22 март 2016г. се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. 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 10 февруари 2016 г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на същата дата, с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството се свика при следния дневен ред:

" 1. Определяне на нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите и на гаранцията за управлението им. Проект за решение: Общото събрание на акционерите определя нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при

наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.

Общото събрание на акционерите овластява акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите."

Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството прие следните решения:

Общото събрание на акционерите определи нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.
Общото събрание на акционерите овласти акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите.
В законния срок -на 22 март 2016г., бяха представени на КФН, БФБ, обществеността и обявени на сайта на дружеството- www.spreit.eu, протоколът от извънредното общо събрание на акционерите и пълномощните на представителите на акционерите.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 27 юни 2016г. от 09.30 часа редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. 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 19 май 2016г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на същата дата, с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2015г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

4. Общото събрание на акционерите прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2015г.

5. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

6. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

7.Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2015г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2015г. в размер на 179 136.93 (сто седемдесет и девет хиляди сто тридесет и шест лв. и деветдесет и три ст.) лева да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 31.12.2015г. е в размер на 501 509.83 (петстотин и една хиляди петстотин и девет лева и осемдесет и три ст.) лева.

9. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на дружеството.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.

11. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2015г.

12. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2016г.

13. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2015г.

14. Общото събрание на акционерите одобри продажба на недвижим имот, находящ се в село Стара река, община Сливен, а именно: ДВОРНО МЯСТО, съставляващо по документи за собственост ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII в кв. 16 по план на село Стара река, общ. Сливен, отреден за база на ДЗИ, целият с площ от 5 000 кв.м., ведно с построените в него: 1. УЧЕБНО - МЕТОДИЧЕН КОМПЛЕКС, съставляващ масивна двуетажна сграда със сутерен, със застроена площ от 695,69 /шестстотин деветдесет и пет цяло и шестдесет и девет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 2094,07 /две хиляди деветдесет и четири цяло и седем стотни/ кв.м., на сутерена, на кота - 3,45 /минус три цяло и

четиридесет и пет стотни/ метра, състоящ се от: котелно, бойлерно помещение, малка зала и коридори, на кота - 2,70 /минус две цяло и седемдесет стотни/ метра от: столова с кухненска и складова част, санитарни възли, склад за въглища, стая за огняра и коридори, сгурийно помещение, на първи етаж на кота 0,00 /нула/ метра, състоящ се от: приемно фоайе, ветробран, бюфет и склад към бюфета, библиотека, читалня, коридори, шест стаи с по четири легла с входно антре и санитарен възел всяка една, портиерна, дневна, шест стаи с по две легла с входно антре и санитарен възел всяка една, апартамент, включващ входно антре, санитарен възел, дневна и спалня, зала за събрания, помещение за персонала, склад за чисто бельо и вътрешно стълбище, на втори етаж на кота + 3,30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ метра, състоящ се от: фоайе, тераса, коридори, обща дневна, апартамент, включващ входно антре, спалня, дневна и санитарен възел и апартамент, включващ спалня, дневна, входно антре, кухненски бокс, дрешник и санитарен възел, четири стаи с по четири легла, включващи антре, коридор с умивалня, санитарен възел всяка една и петнадесет стаи с по две легла включващи всяка една: входно антре, стая и санитарен възел. 2. ГАРАЖ ЗА МПС, съставляващ по документи за собственост едноетажна масивна сграда със застроена площ от 83,25 /осемдесет и три цяло и двадесет и пет стотни/ кв.м., включващ едно помещение. 3. СПОРТНА ЗАЛА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 113,31 /сто и тринадесет цяло и тридесет и една стотни/ кв.м., включваща входно предверие и едно помещение. 4. САУНА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 79,46 /седемдесет и девет цяло и четиридесет и шест стотни/ кв.м., включваща входен ветробран, вестибюл, сауна, склад, душове, санитарни възли и съблекални, които обслужват и басейна, ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн, със застроена площ от 72 /седемдесет и два/ кв.м. и обем 100 /сто/ куб.м., тенис корт с обща площ от 641 /шестстотин четиридесет и един/ кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране. Описания имот да бъде продаден на „КРАМАР 2010" ООД срещу заплащане на продажна цена в размер на 120 000,00 евро, с включен ДДС, представляващи евровата равностойност на 234 699,60 лева, изчислени по фиксинга на БНБ. Условията на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

На 27 юни 2016г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2016г.

Общо събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от емисия ISIN код BG 2100008080.

На 10 май 2016г. се проведе извънредно общо събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от емисия ISIN код BG 2100008080. Поканата за свикване на извънредното общо събрание на облигационерите бе обявена в търговския регистър на Агенцията по вписванията на 22.04.2016г. и на същата дата бе обявена на сайта на дружеството- www.spreit.eu, както и бе представена на КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg, с което са спазени законовите срокове.

Извънредното общо събрание на облигационерите прие следните решения:
Избра Галя Николаева Георгиева за представител на облигационерите от емисия ISIN код BG 2100008080.

Прие предложеното от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възнаграждение на избрания нов представител на облигационерите в размер на 100 (сто) лева.
Промени лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 15.05.2016г.

Общото събрание на облигационерите прие предложението на емитента „Сердика пропъртис" АДСИЦ за промяна на параметри на първа емисия облигации, ISIN код BG2100008080, както следва:

-Удължи срока на падежа на емисията със 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;

- Промени сроковете за амортизация на главницата, както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Главница (евро)
14.05.2008	14.05.2016	500 000
	14.07.2016	270 000
	14.09.2016	270 000
	14.11.2016	270 000
	14.01.2017	270 000
	14.03.2017	270 000
	14.05.2017	270 000
	14.05.2023	19 570 000

- Прие 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, както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	

		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно

						част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000
		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
		14.11.2020	184	366	1%	
		14.05.2021	181	365	1%	
		14.11.2021	184	365	1%	
		14.05.2022	181	365	1%	
		14.11.2022	184	365	1%	
	14.05.2023	14.05.2023	181	365	1%	19 570 000

- Всички условия на емисия облигации, ISIN код BG2100008080, издадена от „Сердика пропъртис" АДСИЦ, които не са променени с решение на общото събрание на облигационерите, да запазят действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на общото събрание на облигационерите.

Във връзка с решенията на извънредното общо събрание на облигационерите от 10.05.2016г. на същата дата дружеството подаде пред БФБ-София АД заявление за промяна на параметри на емисия облигации, ISIN код BG2100008080, издадена от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 14 май 2008 г. На 10.05.2016г. Съветът на директорите на БФБ-София АД прие решение за промяна на параметрите на емисията облигации.

Промени в Съвета на директорите

През 2016г. не са извършвани промени в Съвета на директорите.

Промени в Устава

През 2016 година няма промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено през 2016г. прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2014г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 14 май 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 500 000.00 /петстотин хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.05.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 21 190 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 706.3333 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 юли 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.07.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 20 920 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 697.00 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 септември 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.09.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 20 650 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 688.3333 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 ноември 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро.

Датата на падеж на частичното плащане по главницата е 14.11.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Размерът на облигационния заем след извършеното погасяване на част от главницата е 20 380 000 евро.

След погасяването на част от главницата по облигационния заем, непогасената главница на една облигация е в размер на 679.3333 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Към 31.12.2016г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**20 380 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**679.3333** ***евро***

За извършените амортизационни плащания по облигационния си заем в законовите срокове дружеството е уведомявало КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg, включително като в същите срокове е обявявало информацията и на сайта си www.spreit.eu.

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2016 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **701 568.96 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **23.3857евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: 21 690 000.00 (двадесет и един милиона шестстотин и деветдесет хиляди) евро. Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 21 190 000 евро.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди)**

Номинална стойност на една облигация към датата на лихвеното плащане – 723.00 евро, а след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем номинална стойност на една облигация е в размер на 706.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2016 г.**

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 ноември 2016 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **105 171.58 евро.**

Лихвено плащане за една облигация – **3.5057евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: 20 650 000.00 (двадесет милиона шестстотин и петдесет хиляди) евро. Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 20 380 000.00 евро.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди)**

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 688.3333 евро, а след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем, непогасената главница на една облигация е в размер на **679.3333** евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 ноември 2016 г.**

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2017г.

В законовите срокове дружеството е уведомявало КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg за извършените плащания на лихвите по облигационния заем, включително в същия срок е обявило информацията и на сайта си www.spreit.eu.

Спазени са задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2016г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**3 457**
Вземания от клиенти и доставчици	14
Предоставени аванси	117
Други краткосрочни вземания	18

Парични средства	3 305
Разходи за бъдещи периоди	3
Текущи пасиви	**597**
Текуща част от нетекущите задължения	51
Търговски задължения	9
Данъчни задължения	68
Други	404
Приходи за бъдещи периоди	65
Нетен оборотен капитал	**2 860**

Нетният оборотен капитал е положителна величина, което показва, че част от краткотрайните активи на Дружеството са финансирани от дългосрочни задължения. Това би следвало да се определи като положителна страна на дейността, тъй като тези активи имат висока степен на ликвидност и по - малък срок на обращаемост.

През 2016г. коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност – 5,79, в сравнение с 1,87 в края на 2015г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти през годината, които бяха повече на брой и с по-висока стойност от продадени инвестиционни имоти в през 2015г., в следствие на което паричните средства са с двойно по – висок размер в края на 2016г. Друга причина за по-високия коефициент на текуща ликвидност в края на 2016г. е намаленият размер на лихвения процент на облигационния заем на дружеството, което води до намаление на Текущата част от нетекущите задължения по заема.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2016 г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**7 119**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	(323)
Текуща печалба/(Загуба)	4 931
Текущи пасиви	**597**
Текуща част от нетекущите задължения	51
Търговски задължения	9

Данъчни задължения	68
Други	404
Приходи за бъдещи периоди	65

Собствен капитал

В края на 2016 г. собственият капитал на Дружеството е по – голям по размер от този в края на 2015г. Това се дължи на обстоятелството, че дружеството приключва годината с печалба в размер на 4 931 хил.лв. –по-висока от тази през 2015г.

Привлечен капитал

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране.Освен облигационния заем от 2008г. в размер на 30 000 000 евро, дружеството не е емитирало други емисии облигации. От облигационния заем са предсрочно погасени: 4 000 000 евро през 2009г.; 1 200 000 евро през 2012г., 1 080 000 евро през 2013г., 1 010 000 евро през 2014г. и 1 020 000 евро през 2015г. През 2016г. са извършени амортизационни плащания по облигационния заем в общ размер на 1 310 000.00 евро, подробно описани по падежи и размери в раздел *"Амортизационни плащания по облигационен заем"* на настоящия доклад.

Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното увеличение на капитала и премийният резерв от емисията, както и от емитирания през 2008г. облигационен заем. Приходите от оперативна дейност, формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба и наеми, са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2016 г. и 2015г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2016***	***2015***
Парични потоци от оперативна дейност	3 526	3 247
Парични потоци от инвестиционна дейност	2 509	1 189
Парични потоци от финансова дейност	(4 143)	(4 864)
Изменения на паричните средства през периода	1 892	(428)

Парични средства в началото на периода	1 413	1 841
Парични средства в края на периода	3 305	1 413

Размерът на паричните средства в края на 2016г. отбелязва увеличение в сравнение с 2015г. това се дължи основно на по-големия размер на получените средства от продажби на инвестиционни имоти през 2016г.

Структура на активите

През 2016 г. стойността на Общо активите по баланса е по-висока в сравнение с тази през 2015 г., което се дължи основно на извършените през 2016г. продажби на недвижими имоти и заделените парични средства. В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2016г. и за 2015 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2016***	***%***	***2015***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	**44 119**	**92,73%**	**43 853**	**96,43%**
Инвестиционни имоти	43 953	92,38%	43 689	96,07%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	2	0,00%	5	0,01%
Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0,14%	65	0,14%
Разходи за придобиване на ДМА	80	0,17%	80	0,18%
Нетекущи търговски вземания	15	0,03%	10	0,02%
Текущи активи, вкл.	**3 457**	**7,27%**	**1 624**	**3,57%**
Парични средства	3 305	6,95%	1 413	3,11%
ОБЩО АКТИВИ	**47 576**	**100%**	**45 477**	**100%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2016г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6870лв.; Десислава Христова Тотева- 25747.76лв. и Елена Великова Николова- 95999.75лв.

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2016г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на **2 383** хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на **4 418** хил. лв., а **5 318** хил. лв. са другите приходи, от които **5 234** хил.лв са приходите от преоценка на инвестиционни имоти.

Печалбата на дружеството за 2016г. е в размер на **4 931** хил.лв.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Сердика Пропъртис " АДСИЦ.

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то развива дейност (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които е и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ посока.*

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, както и навлизането на пазара на новопостроени офис и жилищни сгради ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти.*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях

Според критериите на чл.19 от Закона за счетоводството „Сердика пропъртис" АДСИЦ е малко предприятие, поради което и на основание чл.43 от ЗС не включва в настоящия доклад нефинансова информация.

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 15 януари 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро.

Датата на падеж на частичното плащане по главницата е 14.01.2017г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г. Тъй като

датата на падежа е официален почивен ден плащането е извършено в първия работен ден след датата на падежа- 15.01.2017г.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди).**

Размерът на облигационния заем след извършеното погасяване на част от главницата е 20 110 000 евро.

След погасяването на част от главницата по облигационния заем, номиналната стойност на една облигация е в размер на 670.3333 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 март 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро.

Датата на падеж на частичното плащане по главницата е 14.03.2017г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди).**

Размерът на облигационния заем след извършеното погасяване на част от главницата е 19 840 000 евро.

След погасяването на част от главницата по облигационния заем, номиналната стойност на една облигация е в размер на 670.3333 евро.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Сделки с недвижими имоти

На 31.01.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: **подземен гараж № 22**, находящ се на **I ниво подземни гаражи**, на кота **-4,65 м.**, в МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ на гаража от **18,75 кв.м.**, при граници: разделна стена с подземни гаражи второ ниво, гараж № 31, гараж № 23 и подземна улица, заедно с 2,68 % идеални части от общите части на подземни гаражи I ниво, равняващи се на 18,42 квадратни метра, ЗАЕДНО с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220,1219, в квартал 271 по плана на град София, местност „Студентски град", **с площ 6040 кв. м.**, *който имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-539979-03.11.2016 г.*, изд. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София, представлява **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.1605.1219** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул.

„Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ 6085 кв.м. за обща продажна цена в размер на **6 166,67 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **12 060,95 лева**, без включен ДДС, от които продажната цена, дължима за правото на собственост върху подземен гараж № 22, е в размер на **6 016,67 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **11 767,58 лева**, без включен ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на **150,00 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **293,37 лева**, без включен ДДС. Продажната цена е платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имотите във формата на нотариален акт. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача.

След годишното счетоводно приключване не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на Дружеството.

7. Вероятно бъдещо развитие на дружеството.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява дейността си съобразно Устава и действащото българско законодателство, както и на база изготвена концепция за всеки един от имотите, попадащи в портфейла му. Сделките по придобиване и разпореждане с активи ще се извършват на база обстойно пазарно проучване и анализ на доходността за всеки конкретен имот, като тези услуги ще се извършват от обслужващото дружество и/или избрани от него подизпълнители.

През 2017 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Плановете на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2017г. са:

- продажба на недвижими имоти;
- запазване на съществуващите наемни нива;
- оптимизиране на отдадените под наем имоти.

Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора. Направената оценка е условна, тъй като не е налице пълна информация относно приходите и пазарните дялове на различните участници в сектора на недвижимите имоти.

Дружеството ще продължи да инвестира в реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството оперира с недвижими имоти, поради което не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

8. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

Дружеството не е придобивало или прехвърляло през годината собствени акции.
Дружеството не притежава собствени акции.

Протичането на дейността и състоянието на дружеството и разясняването на годишният финансов отчет са подробно посочени в т.2 от настоящия доклад.

9. Наличие на клонове

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е регистрирало клонове.

10. Използвани от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

И през 2016г. Дружеството продължи редовно да обслужва облигационния си заем от 2008г., за който подробна информация е дадена в т.8, стр. 39 от настоящия доклад.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2016г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6870.лв.; Десислава Христова Тотева- 25747.76лв. и Елена Великова Николова- 95999.75лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2016г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Притежаването от членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети са посочени раздел *I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството. Обща информация. Акционери и управление"*

Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината.

През 2016 година дружеството не е сключвало договори с членовете на съвета на директорите. Сключените договори със свързани лица са подробно описани в раздел III. „Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г." от настоящия доклад.

Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

В т.6 на раздел I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството са изложени прогнозите на Съвета на директорите за развитие на дружеството.

Планираните през 2017г. инвестиции са свързани предимно с поддръжка и реновиране на недвижимите имоти на дружеството. Дружеството очаква да запази доходите си в резултат на направените инвестиции.

Към момента на изготвяне на този доклад няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във вр. с ал. 4, т, 3 от ЗППЦК

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ приема, придържа се и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004).

През отчетната 2016година, Дружеството е спазвало по целесъобразност заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило Декларация за корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

Приходи от дейността:

Приходи	**2016**	**относителен дял%**	**2015**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	2 383	19,66%	1 121	19,60%
Приходи от продажба на услуги	4 418	36,46%	4 357	76,20%

Други приходи	5 318	43,88%	240	4,20%
Общо приходи	**12 119**	**100,00%**	**5 718**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

Приходите от продажби на услуги през 2016г. в сравнение с 2015г. бележат минимално увеличение. Приходите от продажба на инвестиционни имоти бележат двукратно по-висок ръст, което се дължи на двойно по-големия размер на сумите, получени от продажби на недвижими имоти през годината, което се дължи на увеличения брой на продажбите. В Други приходи от дейността са включени приходите от преоценка на инвестиционни имоти, които през 2016г. са на стойност 5 234 хл.лв., а през 2015г. 57 хил.лв.

Разходи от дейността:

Разходи	**2016**	**относителен дял%**	**2015**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	552	9,34%	726	26,94%
Разходи за амортизации	3	0,05%	12	0,45%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	138	2,34%	217	8,06%
Балансова стойност на продадените активи	2 362	39,96%	1 098	40,80%
Други разходи	2 855	48,31%	639	23,75%
Общо разходи	**5 910**	**100,00%**	**2 692**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2016г. в сравнение с 2015г. дружеството е увеличило разходите си с 3 218 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2016г. дружеството е продало повече и на по-висока стойност активи в сравнение с продадените през 2015г. активи, са се увеличили и разходите през периода. Ръст има и при разходите за обезценка на активи, които през 2016г. са на стойност 2 575 хил.лв., а през 2015г. – 359 хил.лв.

	2016	*2015*	*изменение в %*
Финансов резултат	**4 931**	**179**	**96,37%**
Приходи	12 120	5 725	52,76%
Разходи	7 189	5 546	22,86%
Печалба/загуба	**4 931**	**179**	**96,37%**

Данните са в хил.лв.

Увеличението като относителен и абсолютен дял на приходите и разходите на дружеството през 2016г. в сравнение с 2015г. се дължи на по-големия брой на продадените активи, на преоценка на активи и на намаляване на разходите за лихви по облигационния заем на дружеството във връзка с намаления лихвен процент по заема.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари,както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се

предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД формира **82,99** на сто от разходите на дружеството за материали и външни услуги или **9,99** на сто от всички разходи на дружеството за 2016г. „Сердика пропъртис консулт" ЕООД е дъщерно дружество на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и като обслужващо дружество получава месечно възнаграждение по сключен договор за обслужващо дружество и анекси към него.

„ДЗИ Животозастраховане" ЕАД формира **76,34** на сто от приходите на дружеството, свързани с договори за наем и управление на недвижими имоти или **49,01** на сто от всички приходи на дружеството за 2016г. „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД е наемател на административна сграда, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6. „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД не е свързано лице със „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Юрий Михайлович Шевров формира **49,25** на сто от приходите на дружеството от продажба на имоти или **17,06** на сто от всички приходи на дружеството за 2016г. Юрий Михайлович Шевров е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сграда на дружеството, находяща се в гр.Хасково, ул."Сан Стефано" 12. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с Юрий Михайлович Шевров.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2016г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, подробно описани в т. 2 от настоящия доклад, наименована „Дейности на дружеството през 2016г." През 2016г. дружеството е сключило големи сделки и такива от съществено значение за дейността му. Като съществени сделки ръководството на дружеството определя продажбите на два от инвестиционните му имоти, а именно:

През месец Март 2016 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажба на сграда и ПИ с идентификационен номер № 63427.2.1427, находящи се в гр.Русе, ул.Райко Даскалов № 34. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 11,06 % от печалбата на дружеството.

Като съществена сделка се определя и продажбата през месец Декември 2016 г. на недвижим имот – сграда, находяща се в гр.Хасково, ул.Сан Стефано 12. Цената на сделката представлява 23,80 % от печалбата на дружеството.

След годишното счетоводно приключване, по преценка на ръководството на дружеството, не са сключвани сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

4. *Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.*

През отчетния период „Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, предоговориха условията на сключения между тях договор за обслужващо дружество. Констатирано бе, че са отпаднали ангажиментите на обслужващото дружество относно част от имотите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ поради продажбата им. На 01.06.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ подписа анекс със „Сердика пропъртис консулт" ЕООД към договор от 15.12.2008г. за обслужващо дружество, с който анекс месечното възнаграждение на обслужващото дружество бе предоговорено в постоянен размер от 6 500 лева без включен ДДС.

На 01 април 2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договори за отдаване под наем на офиси находящи се в гр.София на ул."Кърниградкка" №19 със следните свързани лица: "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, ЕИК 200442173, „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475, „„Аекс" АД, ЕИК 103168506, „Ривиера" АД, ЕИК 103002712, „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550, „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558, „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025, „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275.

Свързаността с дружествата, на които са отдадени под наем офиси в сградата на дружеството на ул. „Кърниградска" №19, гр.София, произтича от следните връзки с членовете на Съвета на директорите Весела Кюлева-Станкова и Десислава Христова Тотева, както и с г-жа Весела Кюлева-Станкова в качеството ѝ на акционер с притежаваните от нея пряко и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Г-жа Кюлева-Станкова е Едноличен собственик на капитала на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475. Г-жа Кюлева –Станкова притежава пряко и непряко над 25 % от капитала на: "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис" АДСИЦ), „„Аекс" АД, ЕИК 103168506, „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025 (непряко чрез „Аекс" АД).

Г-жа Десислава Христова Тотева е управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, на „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558 и на „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025., както и Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

Договорите за наем с посочените по-горе свързаните лица са сключени при следните параметри:

Наемател	Наета площ кв.м	Срок на договора	Депозит в евро	Наем с ДДС		Общ наем с ДДС		ТУ с ДДС		Общо ТУ с ДДС		Общо месечен наем и такса управление с ДДС	
				евро/кв.м	лева/кв.м	евро	лева	евро/кв.м	лева/кв.м	евро	лева	евро	лева
Аекс АД	50.00	1г.	1375.16	12.60	24.64	630.00	1,232.17	1.80	3.52	90.00	176.02	720.00	1,408.20
Банкя Дивелопмънтс ЕООД	5.00	1г.	63.00	12.60	24.64	63.00	123.22	1.80	3.52	9.00	17.60	72.00	140.82
ВК Мениджмънт ЕООД	23.58	1г.	636.93	12.60	24.64	297.11	581.09	1.80	3.52	42.44	83.00	339.55	664.11
Интерхотел-Сандански-Б-ия АД	46.82	1г.	1636.61	12.60	24.64	589.93	1,153.81	1.80	3.52	84.28	164.83	674.21	1,318.64
КОНТРАКТ ЛИЗИНГ ЕООД - в ликвидация	17.09	1г.	215.34	12.60	24.64	215.33	421.16	1.80	3.52	30.76	60.17	246.10	481.32
ПАЛЕНО ЕООД	5.00	1г.	63.00	12.60	24.64	63.00	123.22	1.80	3.52	9.00	17.60	72.00	140.82
Ривиера АД	42.45	1г.	1152.52	12.60	24.64	534.87	1,046.11	1.80	3.52	76.41	149.44	611.28	1,195.56
Ривиера Травел ЕООД	23.58	1г.	637.31	12.60	24.64	297.11	581.09	1.80	3.52	42.44	83.01	339.55	664.11
СердикаПропъртисКонсулт ЕООД	25.37	1г.	319.66	12.60	24.64	319.66	625.20	1.80	3.52	45.67	89.31	365.33	714.52
Общо наета площ	238.89												

Наемателите ще заплащат съответно на наетите площи от всеки един от тях:

- част от разхода на дружеството за плащане на застрахователна премия за имота и
- част от разхода на дружеството за такса смет за имота.

Договорите за наем със свързаните лица, подробно посочени по-горе, са сключени при финасови условия, отговарящи на пазарните наемни нива.

Към 31.12.2016г. отдадената под наем на свързани лица площ общо от 238.89 кв.м. представлява 1.80% от стойността на активите на дружеството.

Сключените през отчетния период сделките между свързани лица не са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период и не се отклоняват от пазарните условия.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица" или сделки, които са от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2016г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2016г. не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Разкриването на тази информация не е съществено за финансовото състояние на дружеството.

7. *Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава 100 % от капитала на обслужващото си дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Размерът на участието на дружеството в капитала на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е 65 000лв.

Към 31.12.2016г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава следните недвижими имоти:

<u>*Незастроени земи*</u>

N	ИМОТ	Описание
1	Гр. Смолян – земя	Гр. Смолян – Урегулиран поземлен незастроен имот м. „Караманджа" - на 2.5 км. Отдалечен от к.к. "Пампорово". Терена е равнинен, подходящ за застрояване, в близост до основен път за

		Смолян - Пампорово. Площта на имота е 3720 кв.м.
2	Гр. Варна – земя, м."Ялови ниви"	Представлява равнинен не застроен УПИ с площ от 8337 кв.м. Гр.Варна, м. „Ялови ниви" до главен път за София, и до „МЕТРО", в землище на квартал „Владиславово".
3	Бургас, с. Емона – 5 /Пет/ бр. ПИ – пасища и овощни градини.	Гр.Бургас – в землището на с.Емона, община Несебър, Бургаска област. Представляват съседни 5 бр. ПИ – пасища и овощни градини – всичките с излаз на морски бряг, не са застроени и без инфраструктура в района. Обща площ от 108 316 кв.м. • ПИ – пасище с площ от 30146 кв.м., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030006 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18368 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N029013 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – пасище с площ от 22 602 кв.м.по скица, а по Нот. Акт – 22615 кв.., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030005 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18 700 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N09014 по плана за земеразделяне на с. Емона • ПИ – овощна градина с площ от 18 499 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N 029015 по плана за земеразделяне на с. Емона.
4.	Земя – „Лесово" – ГКПП - Община Елхово.	Не застроен урегулиран поземлен имот с площ на имота от 4515 кв.м. по плана на ГКПП „Лесово" – контактна зона при граници: път, УПИ V, УПИ III и земеделски земи. Предназначение – за офис-сграда.
5	Земя - София – ул."Беловодски път", кв. "Бояна".	Представлява УПИ - XIX-53, КВ.3, кв. „Бояна", ул. "Беловодски път" Гр. София. Парцелът е равнинен незастроен с площ от 1680 кв.м. отреден за жилищно строителство.

Застроени земи

N	ИМОТ	Описание и характеристика
1	Гр. Пловдив- застроено прилежащо УПИ, ул."Й. Шнитер" N3	Гр.Пловдив ул."Й. Шнитер"N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ -II-682, 683 от кв.83 с площ от 313.35 кв.м. и застроена върху него административна сграда.
2.	Земя – прилежаща към имот в град Лом - ул."Дунавска"N37	Гр. Лом, застроен УПИ II-1327 в кв. 60 с площ от 1338 кв.м. – център на града с триетажна сграда, и гаражи в задния двор.
3.	Имот град Айтос - ул.	Гр. Айтос, застроено УПИ – VIII – 1425 в кв. 119 с площ

	"Стамболийски"N 2	от 508 кв.м. разположен в център на града, на площад и централна улица, застроен със сграда и гараж.
4.	Земя -Имот град Видин - ул. "Дунавска" N24	УПИ – масив – 14, парцел II, с площ 238,60 кв.м., до центъра на града и изцяло застроено с триетажна административна сграда.
5	Гр. София - земя – ул.Леге" N17	София – топ център, собствено УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с площ от 625 кв.м. изцяло застроено с банково - административна пететажна сграда.
6	Гр. София – УПИ и част от административна сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша. Представлява УПИ – представляващ парцел IV от кв. 304 с площ от 365 кв.м. и изградена върху него офис сграда, от която дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
8	Гр. София – бул. „Акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в съсобствено УПИ.	Гр. София – кв. Студентски град – до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Състои се от бивши УПИ VIII – 1220, 1219 в кв. 271 с с обща площ от 6085 кв.м. като е останала непродадена площ от 588.26 кв.м. идеални части от имота.
9	Гр. София – УПИ застроено, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски"N 3.	Гр.София - идеален център, на булевард, непосредствено до банкови и административни сгради. Имотът представлява застроено УПИ IVот кв.482 с площ 1448.35 кв.м. върху което е застроена седем етажна административна масивна сграда.
10.	Земя - Имот град Пазарджик - ул. " К.Величков" N24	УПИ – III - 2687, кв. 268, земя с площ 254 кв.м. изцяло застроена с три тела преустроени в триетажна административна сграда.
11	Град София - земя - ул. " Цар Симеон" N 53	Земя в Гр. София, представляваща дворно място с площ от 750 кв.м. от УПИ I - 5, кв. 18 – м. Център в гр. София, върху част, от която е изградена Масивна двуетажна офис – сграда.

Сгради и части от сгради

N	ИМОТИ /обекти/	описание и характеристика на имота
1.	Гр. Банско – сграда, почивна база	Гр. Банско – м. „Чалин валог" – масивна четириетажна сграда, състояща се от 12 стаи, 5 апартамента, механа и сауна в сутерена, ресторант с кухня на 1-ви етаж, кафе-зала, зала за отдих, 2 скиорни помещения, нафтово стопанство с котел и генератор.
2.	Гр. Видин – офис-сграда ,	Гр.Видин, кв."Химик" ул. "Дунавска" 24. Масивна сграда с общо РЗП от 980 кв.м. Състои се от сутерен – 190 кв.м., партер – 116 кв.м.,

	ул."Дунавска"N 24	първи етаж – 187.5 кв.м. втори етаж – 176.5 кв.м. тавански етаж -137 кв.м. и гараж 19 кв.м. и складово помещение 11 кв.м. кв.м.
3.	Гр.София-апартаменти – ул."Родопски извор" N66	Гр. София, кв."Бъкстон" – 4-ри броя апартаменти и 3-ри броя гаражи в жилищна сграда.
4.	Имот град Антоново - ул." Тузлушки герой" N67	Гр. Антоново, преустроено и приспособено за магазин помещение в центъра на града на партерен етаж в жилищен блок . РЗП – 170 кв.м. застроен 1980 г.
5.	Гр. София сграда – ул.Леге" N17	Масивна сграда паметник на културата, намираща се в София – топ център, до сграда на президентството, БНБ, административни и банкови сгради. Представлява пететажна масивна административна сграда със ЗП 601 кв.м. и РЗП – 3360 кв.м. върху собствен УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с площ от 625 кв.м.
6.	Гр. София – ул." Цар Симеон"N 53 - двуетажна сграда с дворно място.	Представлява двуетажна масивна сграда с РЗП от 390 кв.м. и прилежаща земя от 700 кв.м. Сградата е паметник на културата. Състои се от: 1-ви етаж-салон, една стая, кухненски бокс и тоалетна, 2-ри етаж – изцяло градоред и дървена облицовка, тераса с дърворезба, 6 стаи и приемна.
7.	Имот град Лом - ул."Дунавска"N 37	Гр. Лом, административна триетажна масивна сграда и пристройка – паметник на културата, застроена в УПИ с площ от 1338 кв.м. – център на града, предназначение за банков офис. Застроена площ – 481.705 кв.м. Състои се от: два банкови салона и два етажа, и сутерен с общо РЗП 2330 кв.м.
8.	Гр. София – административна офис - сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша. Представлява част от офис сграда с отделен вход и входно фоайе, със ЗП 240 кв.м. Дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
9	Гр. София – бул. „акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в собствено УПИ .	Част от жилищна сграда в гр. София, кв. „Студентски град", находяща се до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Представлява част от нова многофункционална жилищно-офисна сграда. Дружеството притежава: 3бр. апартаменти, 3 бр.магазинни помещения, 2 бр. подземни гаражи и 3 бр. паркоместа от имота.
11	Бургас, площад „Гаров" N 11-15 - административна офис-сграда	Бургас - площад "Гаров" N 11-15 - Седем етажна офис-сграда, в центъра на града, масивна, монолитна конструкция, основно ремонтирана през 2005г., състояща се от сутерен - 578.47м2; партер -714.35 м2; етаж първи - 545,4 м2; етаж втори - 545.40м2; етаж трети - 545.40м2; етаж четвърти - 545.40 м2; етаж пети-545.40 м2; етаж шести - 544.90м2.
12	Гр. Балчик – почивна база – сгради, гаражи	До град Балчик – в м. „Овчаров плаж" на 3 км. От града и до главен път за Добрич и Варна. Имотът представлява почивен комплекс

	и бунгала.	състоящ се от 4-ри масивни двуетажни сгради с обща площ от 1079,60 кв.м., масивна триетажна сграда – 291.24 кв.м., масивни бунгала 6 бр. с обща площ от 277 кв.м.; гаражи – 2 бр. – 44.95 кв.м., навес – 22.16кв.м., навес – 35.05 кв.м.
13	Гр. София – административна сграда, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски" N 3.	Гр.София - идеален център - на булевард, "Цар Освободител" непосредствено до банкови и административни сгради. Седем етажна административна масивна сграда с общо РЗП от 10 027 кв.м., сградата представлява паметник на културата, застроена 1928-1932 в собствено УПИ с площ 1448.35 кв.м.
14	Гр. Пловдив - ул."Й. Шнитер "N 3 банкова офис-сграда.	Гр.Пловдив ул."Й. Шнитер" N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ с площ от 313 кв.м. и застроена върху него административна сграда – банков офис – състоящ се от сутерен, партер, три етажа над партера и мансарден етаж – всеки със ЗП от 170 кв.м., заедно с масивен гараж – ЗП 21 кв.м. Общо РЗП на сградата- 1041 кв.м. Сградата е построена 1994г.
15	Имот град Разград - бул. " България" N 7	Гр. Разград, обособена част от жилищна сграда, подблоково пространство в центъра на града на пешеходна зона, предназначена на банков офис– партерен етаж и полуетаж/галерия/ и сутерен. ЗП – 436 и РЗП – 646, в т.ч. партер – 323 кв.м. и галерия ниво 2.4 – 210 кв.м.
16	Имот град Каварна - ул. "Добротица " N25	Гр. Каварна, масивна административна сграда и пристройка застроена 1925г. в центъра на града на главна улица. Представлява втори и трети етаж от сграда на три етажа със ЗП – 258 кв.м. и пристройка на два етажа –със ЗП 189 кв.м. състояща се от 2 гаража на първи етаж и банков офис на втори етаж, и самостоятелен гараж от 29 кв.м.
18	Имот град Айтос -ул. "Стамболийски" N2	Гр. Айтос, административна двуетажна масивна сграда с РЗП на 722 кв.м. и гараж с РЗП 53 кв.м., застроени в УПИ с площ от 508 кв.м.
19	Сграда - Имот град Пазарджик - ул. "К.Величков" N 24	Триетажна масивна монолитна сграда със ЗП 254 кв.м.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството е сключило облигационен заем с емисия ISIN BG2100008080.

Емисията облигации е допусната до търговия на неофициален пазар на „Българска фондова борса – София" АД с решение на СД на БФБ по Протокол № 37/27.11.2008г.

Средствата от облигационния заем са разходвани в съответствие с предварително заявените намерения на Съвета на директорите, посочени в Проспекта.

Облигационният заем не е обезпечен.

Облигационният заем се обслужва редовно, като към момента са изплатени дължимите лихви на облигационерите на съответните дати на лихвени плащания и в срок. Плащанията са извършени със съдействието на "Централен депозитар" АД.

Актуалните към датата на настоящия доклад параметри на облигационния заем са посочени в таблицата по-долу:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\-

						19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000
		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
		14.11.2020	184	366	1%	
		14.05.2021	181	365	1%	
		14.11.2021	184	365	1%	
		14.05.2022	181	365	1%	
		14.11.2022	184	365	1%	
	14.05.2023	14.05.2023	181	365	1%	19 570 000

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

Главницата се плаща еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е. не по-късно от 21.05.2023г.

Към 31.12.2016г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**20 380 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**679.3333** ***евро***

Извършените през 2016г. амортизационни плащания по облигационния заем и лихвените плащания са подробно описани в раздел „Амортизационни плащания по облигационен заем" на настоящия доклад.

Лихвени плащания по емисия облигации

Извършените през 2016г. лихвените плащания са подробно описани в раздел „Лихвени плащания по емисия облигации" на настоящия доклад.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2016 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит.

9. *Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.*

„Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали договори за заем в качеството на заемодатели и не са предоставяли гаранции.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2016 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал и не е емитирало ценни книжа. Средствата от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и емитирания облигационен заем са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството по придобиване на недвижими имоти.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът,
съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Набраните средства от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и от емитираната емисия облигации, са инвестирани приоритетно в сектора „офис сгради". Причините за този избор са следните: търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация; финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

Дружеството инвестира в реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Приходите, които Дружеството реализира- от продажби и наеми, са достатъчни за покриване на задълженията му по изплащане на лихви и частични плащания по главницата по емитирания облигационен заем.

Политиката на дружеството при управлението на финансовите ресурси е насочена към частични предсрочни погасявания на облигационния заем с получените приходи предимно от продажба на недвижими имоти. Текущите постъпления предимно от наеми се използват за погасяване на лихвите по облигационния заем и заплащане на задълженията на дружеството, възникнали от дейността му. Дружеството отчита като заплаха при управлението на финасовите ресурси постоянното намаление от банката депозитар на лихвените проценти по депозираните от дружеството парични средства, поради което е предприело политика акумулираните парични средства да бъдат използвани за предсрочно погасяване на задълженията по облигационния му заем.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2017г. Дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и продажби на имоти на Дружеството.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетната 2016г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2016г. не са извършване промени в управителните органи на дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества,независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

- За месеците от 01.2016г. до 02.2016г. основни плащания на членовете на Съвета на директорите бяха в размер общо на 16830 лева месечно, от които: за Весела Огнянова Кюлева- Станкова – месечно 830лв.; за Десислава Христова Тотева – месечно 8000.00лв. и за Елена Великова Николова- месечно 8 000.00лв.
- за месец 03.2016г. основни плащания на членовете на Съвета на директорите бяха в размер общо на 13982.73лева месечно, от които: за Весела Огнянова Кюлева- Станкова - месечно 710лв.; за Десислава Христова Тотева – месечно 5272.73.лв. и за Елена Великова Николова- месечно 8 000.00лв.
- за месеците от 04.2016г. до 12.2016г. основни плащания на членовете на Съвета на директорите бяха в размер общо на 9000лева месечно, от които: за Весела Огнянова Кюлева- Станкова - месечно 500.лв.; за Десислава Христова Тотева – месечно 500.00.лв. и за Елена Великова Николова- месечно 8 000.00лв.

През 2016г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6870.лв.; Десислава Христова Тотева- 25747.76лв. и Елена Великова Николова- 95999.75.лв.

Членовете на съвета на директорите не са получавали: непарични възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения. Дружеството не дължи на членовете на съвета на директорите суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2016г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в

тяхна полза.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През 2016г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

21. За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

През 2016г. Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е Сия Петрова Кълвачева, сл. тел. 932 00 65; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19.
На сайта на дружеството www.spreit.eu се публикува актуална информация за Директора за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 май 2007г., акциите на Дружеството се търгуват на „Българска фондова борса – София" АД, а към момента са регистрирани на Алтернативен пазар, сегмент за Дружества със специална инвестиционна цел.

За периода 01.01.2016г. - 31.12.2016г. не са настъпили промените в цената на акциите на

дружеството.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно приложимото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

Друга информация по преценка на дружеството.

През отчетната 2016г. голяма част от притежаваните имоти са отдадени под наем.

Притежаваните от дружеството имоти са разположени на територията на Република България, съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София