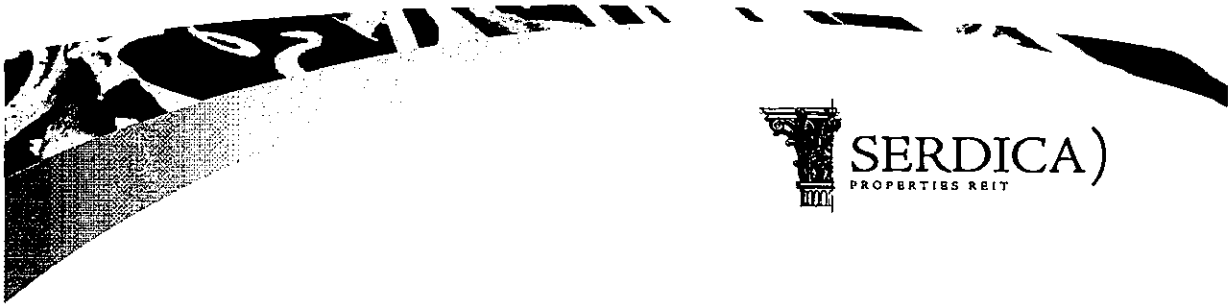
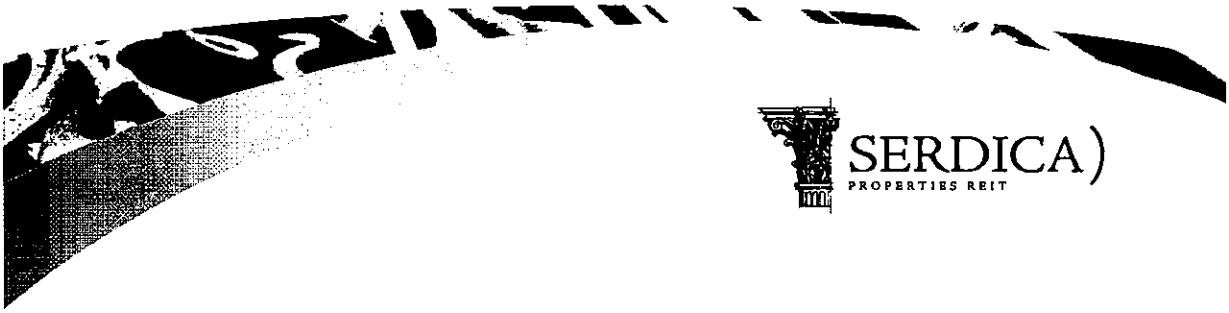


Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2016г. – 31.03.2016г.

19.05.2016г.



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.

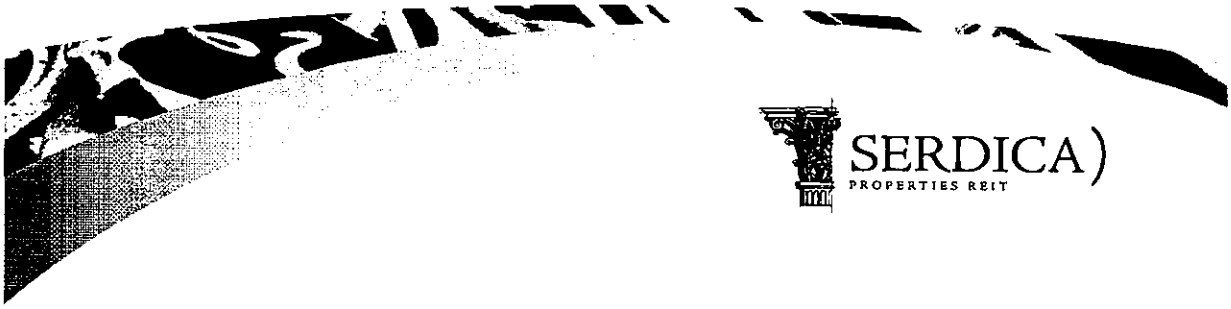
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор.

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*.

Акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко и непряко общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

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.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е вписано в търговския регистър с ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление: град София, район "Триадица", ул. „Кърниградска" № 19. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г.

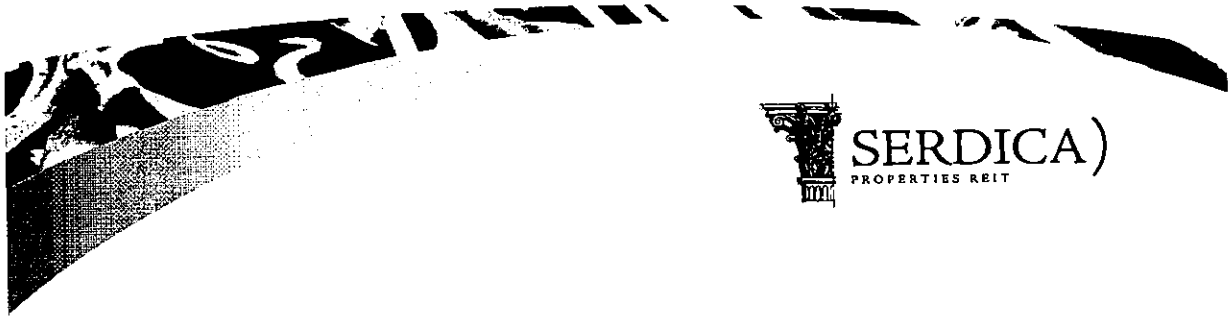
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е Йоана Петьова Георгиева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е одобрено от КФН с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г. и с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г. като разполагащо с необходимата организация и ресурси за обслужване на дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на тримесечието, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.



Първо тримесечие на 2016 г.:

Сделки с недвижими имоти

През разглеждания период „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало договори за покупки на недвижими имоти.

Продажби на недвижими имоти.

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.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите на дружеството в гр. София: на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и на ул."Кърниградска" №19, както и в гр.Лом на ул. „Дунавска" № 37.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76; в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13 и в гр. Антоново на бул. „Тузлушки герой" №67.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София: на ул. „Кърниградска" №19, на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и на ул. „Родопски извор" №66А.

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.

Други

През отчетния период бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в: гр. Айтос на ул. „Ал.Стамболийски“ №2, в гр. Антоново на ул. „Тузлушки герой“ №67, в гр.Разград на бул. "България" № 7; в гр. Русе на ул. "Райко Даскалов" № 34; гр. Видин на ул. "Дунавска" № 24; в гр. Лом на ул. "Дунавска" № 37; в гр. Пазарджик на ул. "Константин Величков" № 26; в гр. Пловдив на ул. "Йосиф Шнитер" № 3; в гр. Хасково на ул. "Сан Стефано" № 12; в гр. Каварна на ул. "Добротица" № 25; в гр. София на ул. "Леге" № 17; в гр. София на ул. "Кърниградска" № 19; в гр. София на ул. "Акад. Стефан Младенов" № 76; в гр. София на бул. "Цар Освободител" № 6 и ул. „Г.Бенковски“ №3; в гр. Балчик, местност „Овчаров плаж“; в с. Стара река, община Сливен; в гр. Банско, местност „Чалин валог“; в гр. София на ул. "Родопски извор" № 66А; в гр. София на ул. "Цар Симеон" № 53 и в гр. Бургас на бул. "Царица Йоана" № 11-13.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител“ №6, на ул. „Леге“ №17, на ул. „Кърниградска“ № 19, на ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, на ул. „Цар Симеон“ №53, на ул. „Родопски извор“ №66А, в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13, в гр.Разград на бул. „България“ №7 и в гр.Пловдив на ул. „Шнитер“ №3.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 25 518.78 лева, от които ремонтите и подобренията на по-значителна стойност са тези на сградата на дружеството, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Бенковски“ №3 на обща стойност 4 011.60 лева и тези на сградата на дружеството в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13 на обща стойност 13.710.77 лева.

<u>Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет</u>

Основният капитал на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ е 650 000лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Консолидираните нетекущи активи на Дружеството са в размер на **43 140 хил.лв.**, а

текущите **3 326 хил.лв.** Консолидираният собствен капитал към 31.03.2016г. е **2 411 хил. лв.** Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **42 422 хил. лв.**, а текущите пасиви възлизат на **1 633 хил. лв.** Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2016г. е **179 хил.лв.**

Събития след датата на междинния консолидиран финансов отчет

Сделки с недвижими имоти

На 07 Април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба 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 еврората равностойност по фиксинга на БНБ на 11 979,46 лева, без включен ДДС. Окончателен договор за продажба на имотите във формата на нотариален акт трябва да бъде сключен до 15.05.2016г. Договорената продажна цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота.

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 е изготвил мотивиран доклад, който е 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 е поискал 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.

На 21 април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор 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.

На 25 април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор 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.

На 11 май 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба 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. Окончателен договор за продажба на имотите във формата на нотариален акт трябва да бъде сключен до 15.05.2016г. Договорената продажна цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота.

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 ще се проведе при следния, обявен в поканата за свикване на събранието, дневен ред:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2015г.

2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

4. Консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността за 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2015г.

5. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

6. Приемане на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015 г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

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

8.Приемане на решение с печалбата на дружеството да бъде покрита загуба от минали години. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема 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. Доклад на одитния комитет на дружеството. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на одитния комитет на дружеството.

10. Доклад на директора за връзки с инвеститорите. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите.

11.Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2015г.

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

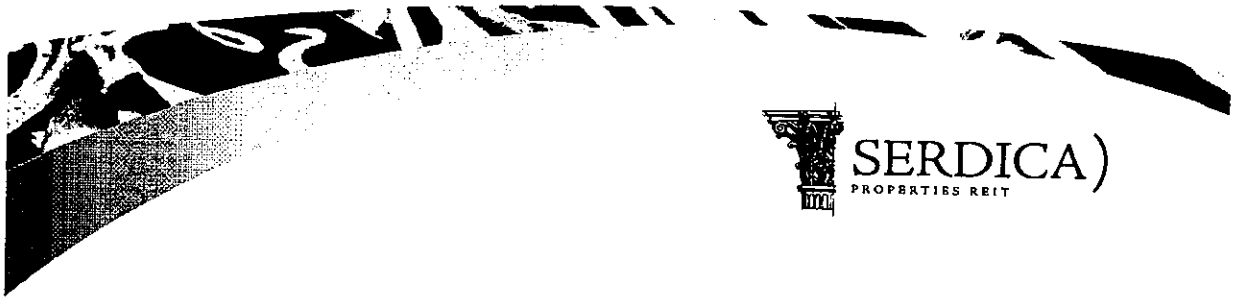
13. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2015г. Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за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

14. Приемане на решение за одобряване на продажба на недвижим имот. Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява 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 еврората 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 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: 2.2. 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, 2.3. 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*

2.4. Прие актуализиран погасителен план на плащанията на главница и лихва, включващ промененитe 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*		*270 000*
	14.09.2016			*366*		*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

2.5. 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.

Частично плащане по главницата и плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

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

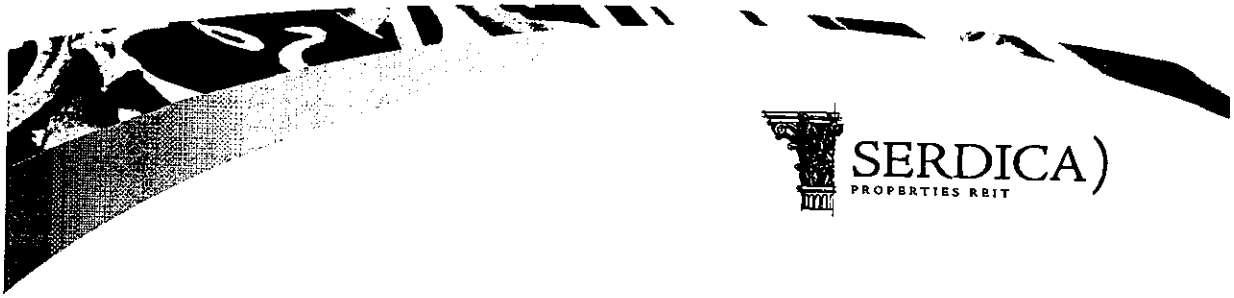
Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 юли 2016г.

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.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2016г.

На 14 Май 2016г. дружеството е уведомило КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg за извършените плащания по част от главницата и по лихвите като в същия срок е обявило информацията и на сайта си www.spreit.eu.

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

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, вкл. влиянието на глобалната финансова криза и други.

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, Дружеството до голяма степен ще е изправено пред рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

• промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти.

• промяна в търсенето и предлагането на пазара на недвижима собственост – неблагоприятно развитие на пазара на недвижимите имоти, би оказало негативен ефект върху стойността на имотите - собственост на Дружеството.

• продължаващата икономическа криза, свързана и с демографския проблем предимно в населените места извън гр.София, в които дружеството има недвижими имоти, се отразява неблагоприятно на стопанската дейност в страната, което принуждава дружеството да намалява размера на наемните нива с оглед поставянето им в съответствие с пазарните условия в момента и запазване на клиентите.

• промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

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

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС АДСИЦ София