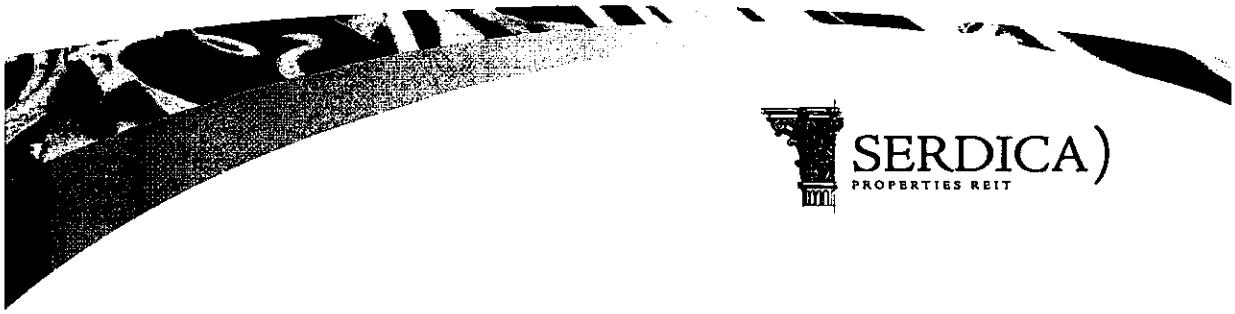


Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за първото тримесечие на 2017г.

29.05.2017г.



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.

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.

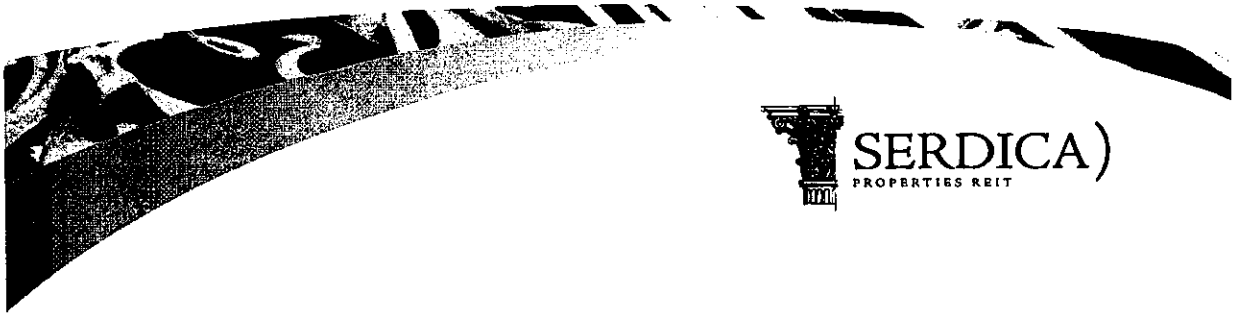
Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г.

„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.

Сделки с недвижими имоти

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на 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. Всички разноски по продажбата 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 23 февруари 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подписа предварителен договор за продажба на ПОЧИВЕН КОМПЛЕКС, състоящ се от: ***МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА****, находяща се в северната част на имота, със застроена площ от 124.28 /сто двадесет и четири цяло и двадесет и осем стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с* ***НАВЕС*** *със застроена площ от 35.05 /тридесет и пет цяло и пет стотни/ кв.м., с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.1*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка едно/ и застроена площ по кадастрална карта 102 /сто и два/ кв.м., състояща се на първия етаж от: столова, кухня и стълбище, на втория етаж от: стая, санитарен възел, коридор, тераса;* ***НАВЕС****, със застроена площ от 22.16 /двадесет и две цяло и шестнадесет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.7*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка седем/ и застроена площ по кадастрална карта 14 /четиринадесет/ кв.м.;* ***МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА****, разположена в източната част на имота, със застроена площ от 217.81 /двеста и седемнадесет цяло и осемдесет и една стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.6*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка шест/ и застроена площ по кадастрална карта 218 /двеста и осемнадесет/ кв.м., състояща се на първия етаж от: коридор, три санитарни възела, битов кът, стая за персонала, заведение – бар, стая за тихи игри, складови помещения.* ***МАСИВНА ДВЕУТАЖНА СГРАДА****, построена в югозападната част на имота, със застроена площ от 97.45 /деветдесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.2*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка две/, със застроена площ по кадастрална карта 98 /деветдесет и осем/ кв.м., състояща се на сутерена, разположен на кота -2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/ метра от: битовка, склад, санитарен възел, баня, бойлерно помещение и помещение за ел. табло, на първи етаж, разположен на кота 0.00 /нула/ метра от: четири стаи със санитарни възли и коридори всяка една от тях, на втори етаж, разположен на кота +2.70 /плюс две цяло и седемдесет стотни/ метра от: четири стаи със санитарни възли и коридори всяка една от тях;* ***МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА****, разположена в северната част на имота, със застроена площ от 100,26 /сто цяло и двадесет и шест стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.3*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка три/, със застроена площ по кадастрална карта от 100 /сто/ кв.м., състояща се на сутерена, разположен на кота -2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/ метра от: телевизионна зала и зала за тихи игри, на първи етаж, разположен на кота 0.00 /нула/ метра от: четири стаи с коридор и санитарен възел всяка една, на втори етаж, разположен на кота +2.70 /плюс две цяло и седемдесет стотни/ метра от: четири стаи, всяка от които с коридор и санитарен възел;* ***МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА****, разположена в североизточната част на имота, със застроена площ от 97.08 /деветдесет и седем цяло и осем стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта* ***02508.5.69.4*** */две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка четири/ , със застроена площ по кадастрална карта 99 /деветдесет и девет/ кв.м., състояща се на първи етаж от: две зали, на втори етаж от: четири стаи с бани, тоалетни, антрета, на трети етаж от: четири стаи с бани, тоалетни и антрета;* ***ГАРАЖИ*** *– два броя, разположени в източната част на имота, със застроена площ от 44.95 /четиридесет и четири цяло и деветдесет и пет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална*



*карта **02508.5.69.5** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка пет/, със застроена площ по кадастрална карта 45 /четиридесет и пет/ кв.м.; **МАСИВНИ БУНГАЛА** – шест броя, разположени в южната част на имота, с обща застроена площ от 277 /двеста седемдесет и седем/ кв.м. /по акт за собственост/ и с идентификатори по кадастрална карта, както следва: **№ 02508.5.69.8** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка осем/, със застроена площ по кадастрална карта 53 /петдесет и три/ кв.м., **№ 02508.5.69.9** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка девет/, със застроена площ по кадастрална карта 49 /четиридесет и девет/ кв.м., **№ 02508.5.69.10** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка десет/, със застроена площ по кадастрална карта 50 /петдесет/ кв.м., **№ 02508.5.69.11** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка единадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 53 /петдесет и три/ кв.м., **№ 02508.5.69.12** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка дванадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 52 /петдесет и два/ кв.м., **№ 02508.5.69.13** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка тринадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 51 /петдесет и един/ кв.м., всяко от тях състоящо се от: две стаи, два санитарни възела, две тераси, и две антрета, ведно с учреденото право на строеж върху 1717 /хиляда седемстотин и седемнадесет/ кв.м. за ПОЧИВНИЯ КОМПЛЕКС, построен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – ДВОРНО МЯСТО, съставляващо съгласно договор за отстъпено право на строеж, планоснимачен № 3021 /три хиляди двадесет и един/, с площ от 4252 /четири хиляди двеста петдесет и два/ кв.м., находящ се в местността „Овчаровски плаж – Юг", гр. Балчик, а по кадастрална карта, одобрена със заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, изменена със Заповед № КК-10-08-69/20.03.2004 г. на началника на СГКК – гр. Добрич, имот с площ от 4253 /четири хиляди двеста петдесет и три/ кв.м., начин на трайно ползване – „За друг обществен обект, комплекс", съставляващ поземлен имот № 02508.5.69 /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет/, при граници: от север –имот № 02508.5.9, РПО Пловдив, от изток – имот № 02508.5.21 улица, от юг – имот № 02508.5.70 и от запад – имот № 02508.5.64, „Овчарски плаж – Юг" АД и др. Имотът се намира в местността „Овчаровски плаж – Юг", гр. Балчик. Договорената продажна цена в размер на 102 999,88 лева /ДДС не се дължи/, всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота. Сключването на договор за продажба във формата на нотариален акт е насрочено за 04.04.2017г.*

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем: подземен гараж №22 на първо ниво в сграда, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76; ап.№4 и ап.№6, находящи се в гр.София на ул. „Родопски извор" №66А.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76; в гр. София на ул. „Кърниградска" №19 в гр.София на ул. „Родопски извор" №66А и в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13.



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

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 3 873.64 лева.

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. 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 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.

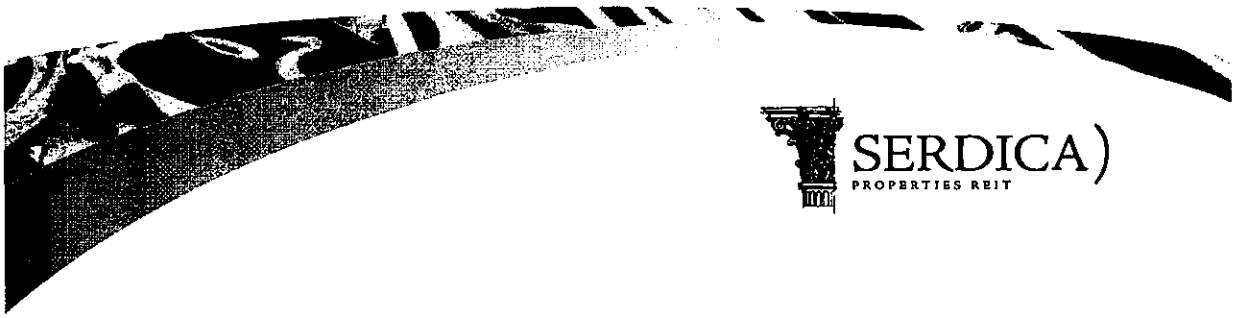
Частично плащане по главницата и плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 16 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- 16.01.2017г.

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.

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14.05.2017г.

Към 31.03.2017г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**19 840 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**670.3333** ***евро***

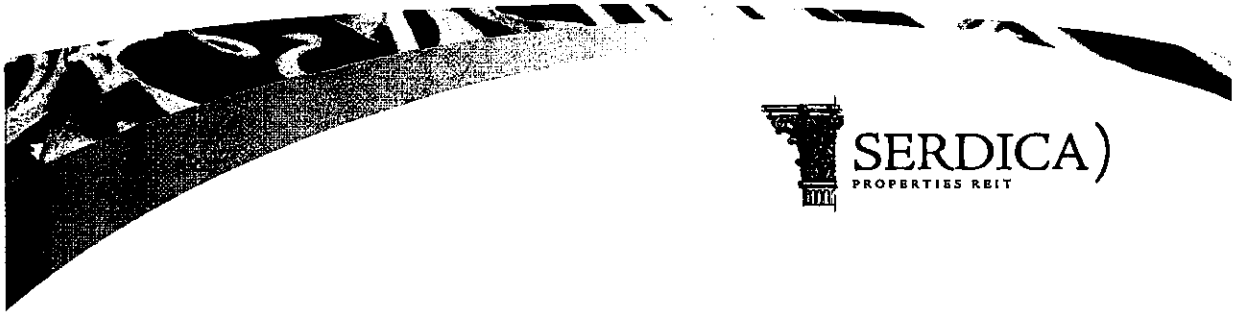
На 16 януари 2017г. и съответно на 14 март 2017г. дружеството е уведомило КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg за извършените плащания по част от главницата като в същия срок е обявило информацията и на сайта си www.spreit.eu.

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

През отчетния период не е имало падежи на лихвени плащания и поради това плащания на лихви не са извършвани.

Сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица.



Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Нетекущите консолидирани активи на Дружеството са в размер на 44 040 хил.лв., а текущите консолидирани ид 3 558 хил. лв. Консолидираният собствен капитал към 31.03.2017г. е 8 099 хил. лв. Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на 38 804 хил. лв., а текущите консолидирани пасиви възлизат на 695 хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2017г. е 911 хил.лв. Формираната печалба се дължи основно на намаляване на разходите за лихви по облигационния заем на дружеството във връзка с намаления лихвен процент по заема.

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 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.

• 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 изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.



III. Информация по чл.33, ал.(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.) от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.) -за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти:

1. сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През отчетния период не са извършвани промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през отчетния период на текущата финансова година.

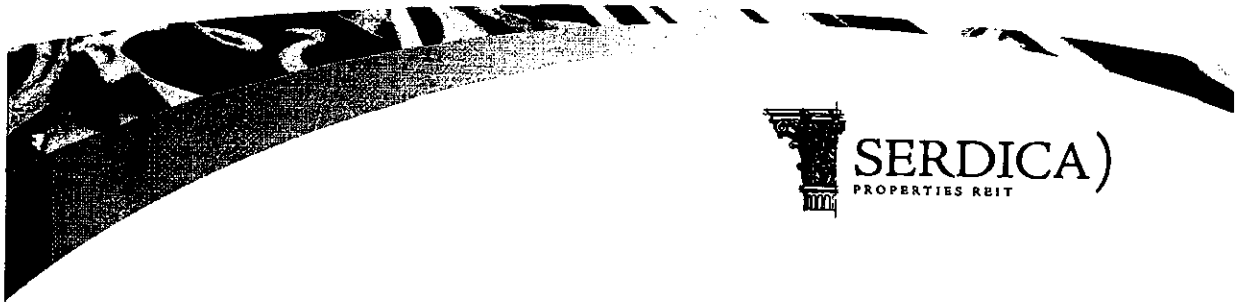
<u>Събития след датата на отчета</u>

Продажба на недвижим имот

На 04.04.2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижимия си имот, представляващ ПОЧИВЕН КОМПЛЕКС, в местността „Овчаровски плаж – Юг", гр. Балчик. Договорената продажна цена в размер на 102 999,88 лева /ДДС не се дължи/ е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 06 април 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба, а на 05.05.2017г. и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на апартамент № 4 и избено помещение № 9, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Родопски извор" № 66А за продажна цена в размер на 108 000.00 евро /сто и осем хиляди евро/ или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 211 229.64 лева /двеста и единадесет хиляди двеста двадесет и девет лева и шестдесет и четири стотинки/. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Сключени предварителни договори за продажба на имоти



На 09 май 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на апартамент № А 17, заедно с 1,11 % /едно цяло и единадесет стотни върху сто/ идеални части, равняващи се на 66,52 /шестдесет и шест цяло и петдесет и две стотни/ квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, част от които, с площ от 18,00 /осемнадесет/ квадратни метра, са с разпределено съгласно Инвестиционен проект от 07.2005г., съгласуван на 12.08.2005г. с Дирекция за архитектура и градоустройство при СО, ползване като ПАРКОМЯСТО № 13 /тринадесет/, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 164 749,34 лева без ДДС, 10 % от които платени при подписване на предварителния договор. Срокът за сключването на окончателен договор във формата на нотариален акт и за плащането на останалата част от продажната цена, е до 30.06.2017 г.

На 19 май 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи със „СМАРТ ДИВЕЛОПМЪНТ ГРУП" АД, с ЕИК 204140471 предварителен договор за продажба на следния недвижим имот: седеметажна административна сграда, находяща се в гр. Бургас, площад „Гаров" № 11-15, която сграда е заснета в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК като:а/ сграда с идентификатор 07079.610.307.5, с адрес на сградата: гр.Бургас, п.к. 8000, пл.Гаров Площад №11-15; сградата е разположена в имот с идентификатор 07079.61.307; застроена площ: 739 кв.м.; брой етажи: 7; предназначение: административна делова сграда, съгласно Скица на сграда № 15-154658-05.04.2017г., издадена от СГКК-гр.Бургас и като б/ самостоятелен обект в сграда с идентификатор 07079.610.307.5.3 с адрес: гр.Бургас, п.к. 8000, пл.Гаров Площад №11-15, ет.1; самостоятелният обект се намира в сграда №5, разположена в поземлен имот с идентификатор 07079.610.307; предназначение: за търговска дейност; брой нива на обекта: 1; посочена в документа площ: 200.97кв.м.; прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата; ниво:1; съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма; под обекта: няма; над обекта: няма; стар идентификатор 07079.610.307.5.2; 07079.610.307.5.1., съгласно Схема № 15-199985-02.05.2017г. на самостоятелен обект в сграда, изд. От СГКК- гр. Бургас срещу заплащане на продажна цена в размер на 1 700 000 /един милион и седемстотин хиляди/ евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 3 324 911.00 лева /три милиона триста двадесет и четири хиляди деветстотин и единадесет лева/. При сключване на предварителния договор купувачът е заплатил по сметка на дружеството 170 000 евро задатък. Остатъкът от продажната цена в размер на 1 530 000 евро /един милион петстотин и тридесет хиляди евро/ ще бъде платена частично със собствени средства на КУПУВАЧА – в деня на сключване на окончателен договор под формата на нотариален акт и частично с банков кредит. Разноските по продажбата са за сметка на купувача. Срокът за сключване на договор за продажба във формата на нотариален акт е 29.09.2017г. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота. В продажбата не участват свързани или заинтересовани лица. По преценка на ръководството сделката е съществена за дружеството, поради което и на основание чл. 27, ал. 1, т. 3 и т.1.7 от приложение № 9 към чл. 28, ал.2 Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на 19.05.2017г.,Сердика пропъртис" АДСИЦ уведоми КФН, БФБ-София АД и обществеността за сключената сделка. Уведомление за сделката бе представено на 19.05.2017г. и на сайта на дружеството.

Сделки със свързани лица

На 01 април 2017г. не бяха прекратени сключените на 01 април 2016г. от „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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. Според условията на договорите за наем те продължиха действието си за следващ едногодишен период.

Свързаността с дружествата, на които са отдадени под наем офиси в сградата на дружеството на ул. „Кърнигрaдска" №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.

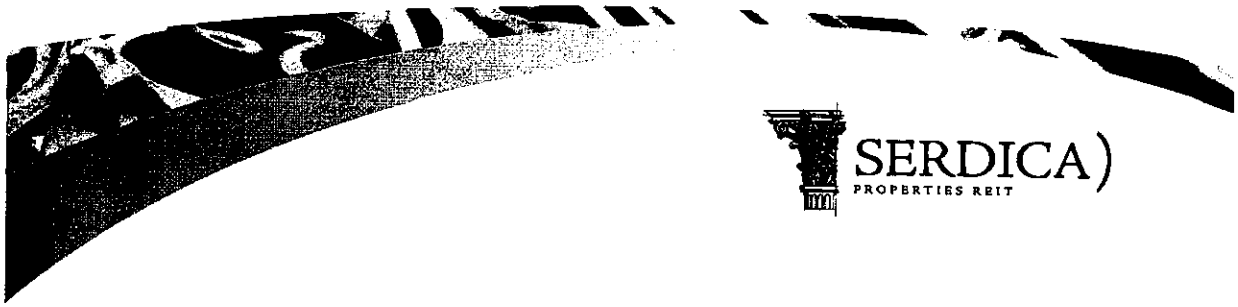
Г-жа Кюлева-Станкова е Едноличен собственик на капитала на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475. Г-жа Кюлева –Станкова притежава пряко и непряко над 25 % от капитала на: "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис" АДСИЦ), „„Аекс" 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. 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 продължиха действието си при параметрите, при които бяха сключени, а именно:

				Наем с ДДС		Общ наем с ДДС		ТУ с ДДС		Общ ТУ с ДДС			
				евро/кв.м	лева/кв.м	евро	лева	евро/кв.м	лева/кв.м	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 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	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 квота цяла	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 финансови условия, отговарящи на пазарните наемни нива.

Отдадената по наем на свързани лица площ общо от 238.89 кв.м. представлява 1.80% от стойността на активите на дружеството.

Сключените през отчетния период сделки 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.

Считано от 01.05.2017г. бяха прекратени по взаимно съгласие сключени договори за наем на офис площи, находящи се в сградата на дружеството в гр.София, на ул. „Кърниградска" №19, със свързани със „Сердика пропъртис" АДСИЦ лица, а именно: „Интерхотел-Сандански-България" АД, „Ривиера" АД и „Контракт лизинг" ЕООД /в ликвидация/. Считано от 01.05.2017г. бе сключен нов договор с „Аекс" АД за наем на ***офис № 2, офис 4 и офис № 6****, находящи се на етаж 3 /трети/ и* ***офис 1 и офис 2****, находящи се на етаж 4 /четири/ в административната сграда на дружеството, находяща се в гр. София на ул. „Кърниградска" 19, при следните параметри:*

Наемател	*ЗП*	*от*	*Дължим*	*Наемна цена към 01.05.2017г.*	*ТУ с ДДС евро*	*Общо с ДДС евро*	*Офис №*
„Аекс" АД:	*156,36*	*4*	*4 379,63*	*1 993,78*	*281,45*	*2 275,23*	*Общо*
	52,09	*4*	*656,34*	*664,22*	*93,76*	*757,98*	*офис 4*
	15,00	*3*	*934,16*	*191,27*	*27,00*	*218,27*	*офис 6*
	42,45	*4*	*1152,52*	*541,29*	*76,41*	*617,70*	*офис 1*
	27,82	*3*	*350,53*	*354,74*	*50,08*	*404,82*	*офис 2*
	19,00	*4*	*1286,08*	*242,27*	*34,20*	*276,47*	*офис 2*

- *Наемен срок – пет години, считано от 01.05.2017 г.;*
- *Прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;*
- *Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ – 65,15% /39,55% - от ет. 3 и 25,60% от ет. 4/;*
- *Наемателят ще заплаща част от Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ – 65,15% /39,55% - от ет. 3 и 25,60% от ет. 4/;*
- *Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2018г.;*
- *Без нотариална заверка на договора за наем.*

Към 28.04.2017г. са отдадени под наем ет.1, ет.2 и ет.5 в сградата на ул. "Кърниградска" №19, всеки със застроена площ от 240,00 кв.м. За етажи 1 и 2 наемателят заплаща месечна наемна цена от 10,20 евро/кв.м. с включен ДДС за необзаведени офиси, както и месечна такса управление в размер на 1,80



евро/кв.м с включен ДДС. За етаж 5 наемателят заплаща месечна наемна цена от 11,40 евро/кв.м с включен ДДС за обзаведен офис, както и такса управление в размер на 1,80 евро/кв.м с включен ДДС. Наемната цена по договора сключен с „Аекс" АД в размер на 12,60 евро/кв.м . с включен ДДС, както и заплащането от наемателя на допълнителна такса управление в размер на 1,80 евро/кв.м. с включен ДДС отговаря на пазарните наемни нива към момента на сключване на договора за наем.

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

На 15 май 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 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. Плащането е извършено в първия работен ден след падежа.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 19 570 000 евро.

След предсрочното погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 652.3333 евро.

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

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 май 2023г.

На 15 май 2016 г.- в първия работен ден след падежа, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

*Обща сума на лихвено плащане – **99 651.87 евро***

*Лихвено плащане за една облигация – **3.3217 евро***

Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 19 570 000 евро.

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

Номинална стойност на една облигация към датата на лихвеното плащане след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем номинална стойност на една облигация е в размер на 652.3333 евро.

*Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2017 г.** Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369. Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2017г.*

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София