

Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за третото тримесечие на 2017г.

24.11.2017г.

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.

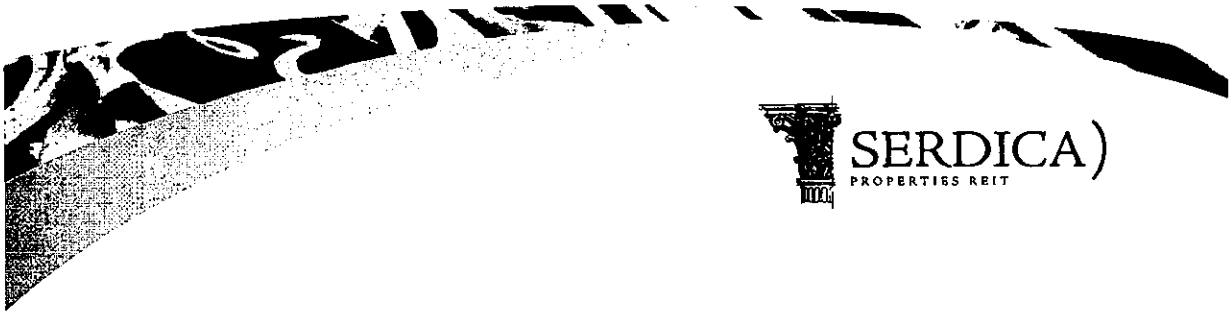
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор.

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.

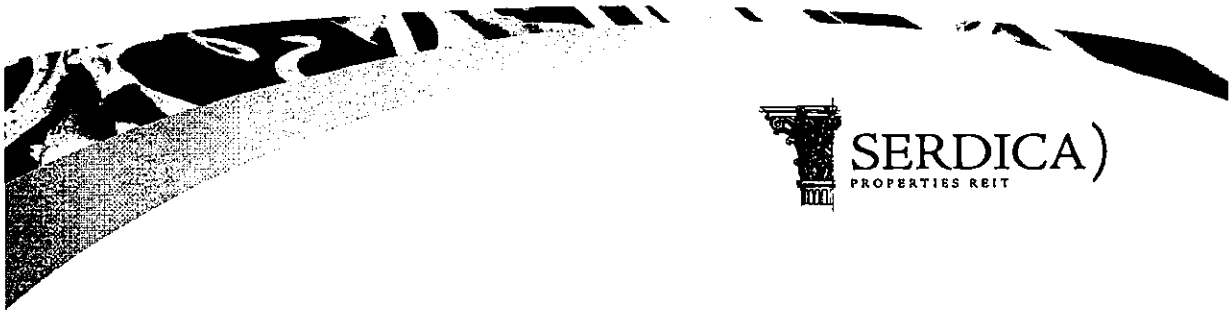
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; 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.

Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2017г.

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 евровата 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 евровата 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 евровата 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, а на 04.04.2017г. и окончателен договор във формата на нотариален акт 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 Р-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 пазарна оценка на имота и 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.

На 09 май 2017г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 29 юни 2017г. и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на апартамент № А 17, заедно с 1,11 % идеални части, равняващи се на 66,52 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, част от които, с площ от 18,00 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, която е по-висока 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 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 прадажната 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.

На 14 юни 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ: а) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.5, по кадастралната

карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, вход 1, етаж 3, апартамент 6, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 187.00 кв.м., заедно с прилежащи части: избено помещение № 10, с площ от 19.12 кв.м. и съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички, ***а*** *съгласно документ за собственост представлява АПАРТАМЕНТ № 6, находящ се на 3 жилищен етаж в югоизточната част на триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66А, със застроена площ от 187 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент от югозападната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с избено помещение №10, с площ от 19.12 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 /четири цяло и осемдесет стотни/ кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху описания по-долу урегулиран поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда, и б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.10, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, ет. 0, гараж 10, който самостоятелен обект се намира в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 20.20 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.20, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.11, под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.1, заедно с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички,* ***а*** *съгласно документ са собственост представлява гараж № 10, находящ с в триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66 А, с площ от* ***20.20 кв.м.****, при граници: портиерско помещение на ДЗИ, гараж № 9, двор и улица, 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", при съседи: ул. „Родопски извор", Урегулиран поземлен имот III-525 „а", Урегулиран поземлен имот VI-920, Урегулиран*

поземлен имот VII-918, Урегулиран поземлен имот X-916, Урегулиран поземлен имот I-917, за който имот съгласно Заповеди №№ РД-09-50-228/24.04.1998 г. и РД – 09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на гр. София, е отреден УПИ II и който урегулиран поземлен имот, съгласно нотариален акт, е идентичен с парцел VI-925 „в" от квартал 3 по регулационния план от 1993г. за продажна цена в размер общо на 118 400.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 231 570.27 лева.

На 21 юни 2017г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на УПИ и двуетажна масивна сграда ведно с гараж, навес и подобрения, собственост на дружеството, находящи се в гр. Айтос, ул. „Александър Стамболийски" № 2 за сума в размер на 459 620,05 лева /ДДС не се дължи/, 10 % от които платени при подписване на предварителния договор равняващи се на 45 962,00 лева.

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 гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76; в гр. София на ул. „Кърниградска" №19 в гр.София на ул. „Родопски извор" №66А, в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13 и в гр.Лом на ул. „Дунавска" №37.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София: на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76, на ул. „Родопски извор" №66А, на ул. „Кърниградска" №19, на ул. „Цар Симеон" №53, както и в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана" 11-13.

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. „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 й 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		Общо ТУ с ДДС		Общ наем, ТУ и такса смет 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 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	ет.	Депозит	Наемна цена към 01.05.2017г.	ТУ с ДДС евро	Общо с ДДС евро	Офис №
„Аекс” АД:	156,36	3/4	4 379,63	1 993,78	281,45	2 275,23	Общо
	52,09	3	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 01.05.2017г.;
- 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.

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, на ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, на ул. „Родопски извор“ №66А и на ул. „Цар Симеон“ №53, както и в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ №11-13, в гр. Пловдив на ул. „Й.Шнитер“ №3, в гр.Видин на ул. „Дунавска“ №24 и в гр. Пазарджик на ул. „К.Величков“ №24 .

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 29 179.04 лева, от които тези на по-значителна стойност са следните: ремонт на сградата на дружеството, находяща се в гр.София на ул. „Цар Симеон“ №53 за 7 355.26 лв.; ремонт на апартаменти на дружеството, находящи се в гр.София на ул. „Родопски извор“ №66А за 5 689.31 лева, ремонт на сградата на дружеството в гр.Пловдив на ул. „Й.Шнитер“ № 3 за 3 561.60лв. и ремонт на сградата на дружеството в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3 за 2 654.40лв.

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; 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.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 юни 2017г. 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 29 май 2017г., 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 30.05.2017г., 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, бяха 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 на 30 юни 2017г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2016 г.;
2. прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
3. прие годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
4. прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2016г.;
5. прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
6. прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
7. Общото събрание като констатира, че печалбата на дружеството за 2016г. е в размер на 4 930 715.34 лева; печалбата за разпределение на Дружеството за 2016 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 2 517 653.21лв. Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент 90 % от печалбата за финансовата 2016г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ, или общо 2 265 887.89 лева РЕШИ:

- общото събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 2 265 900.00 лева или при 650 000 броя акции по 3.486 лева брутен дивидент на една акция;

- с остатъкът от печалбата след изпълнение на законовите изисквания за изплащане на дивидент, която е в размер на 2 664 815.34 лева да се покрие част от непокритата загуба от минали години в размер на 322 372.90 лева. Като неразпределена печалба остава печалба в размер на 2 342 442.44 лева.

Общото събрание на акционерите реши на основание чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2017г.;

8. Прие доклада на одитния комитет на дружеството;
9. Общото събрание на акционерите освободи одитния комитет в състав членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева-Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена

Великова Николова. Общото събрание на акционерите избира за срок от пет години одитен комитет в състав: Елена Великова Николова, Ели Чавдарова Недялкова и Магдалена Неделчова Рангелова. Общото събрание на акционерите избира Ели Чавдарова Недялкова за председател на одитния комитет.;

10. Общото събрание на акционерите определи годишно възнаграждение на независимите членове на одитния комитет: Ели Чавдарова Недялкова и Магдалена Неделчова Рангелова, в размер на 1 000 лева за всеки един от тях, платимо в десетдевен срок, считано от датата на приемане от общото събрание на акционерите на годишния доклад за дейността на одитния комитет.;
11. Общото събрание на акционерите одобри „Статут на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ".;
12. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.;
13. Общото събрание на акционерите приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2016г.;
14. 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 2017г.;
15. Общото събрание на акционерите освобожди от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2016г. Общото събрание на акционерите прие решение да бъдат освободени части от внесени от членове на Съвета на директорите гаранции за управлението им както следва:

- част от внесената от Весела Огнянова Кюлева-Станкова гаранция за управлението, представляваща размера на гаранция над трикратния размер от месечното й брутно възнаграждение от 500 лева или над 1 500лв.;
- част от внесената от Десислава Христова Тотева гаранция за управлението, представляваща размера на гаранцията над трикратния размер от месечното брутно възнаграждение от 500 лева или над 1 500лв.

На 30.06.2017г. дружеството уведоми КФН, Българска фондова борса- София АД, Централния депозитар и обществеността за приетото решение от общото събрание на акционерите за разпределяне на дивидент, както и публикува уведомлението на интернет - страницата си www.spreit.eu.

На 30.06.2017г. 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 30 юни 2017г.

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.

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- 14.05.2017г., 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 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.

Към 30.06.2017г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	19 570 000 ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	652.3333 ***евро***

В законните срокове 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.

На 15 май 2017г.- първият 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.

Сделки със свързани лица

Сделки със свързани лица

През отчетния период бяха прекратени договори за наем със свързани лица и сключен нов договор за наем със свързаното лице „Аекс" АД, които са подробно описани в раздел „Отдадени под наем недвижими имоти".

Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2017г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата

част от финансовата година; информация за сключените големи сделки между свързани лица.

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 04 юли 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи с Младен Стоянов Иванов и Светозар Стоянов Иванов окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на УПИ и двуетажна масивна сграда ведно с гараж, навес и подобрения, собственост на дружеството, находящи се в гр. Айтос, ул. „Александър Стамболийски" № 2. Продажната цена на имота в размер на 459 620,05 лева /ДДС не се дължи/ е по- висока от експертната пазарна оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

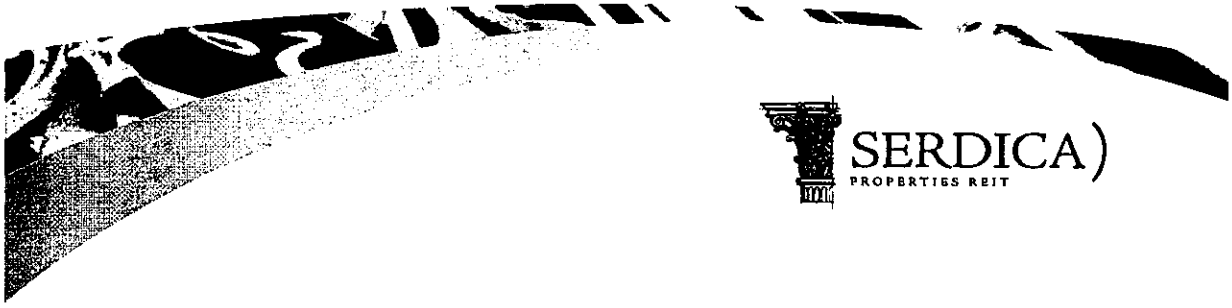
На 06 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61710.504.3177.8.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разград, община Разград, област Разград, одобрени със Заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК съгласно схема на СГКК – град Разград, с адрес на имота: гр. Разград, п.к. 7200, бул. „България" № 7, ет. 1, самостоятелният обект се намира в града № 8, разположена в поземлен имот с идентификатор № 61710.504.3177, с предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, с брой нива на обекта: 1, площ 436.00 кв.м., заедно с прилежащи части: сутерен – 113 кв.м. и 18.28 % ид.ч. от ПС, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – няма; под обект – няма; над обект - 61710.504.3177.8.20, 61710.504.3177.8.11, 61710.504.3177.8.10, 61710.504.3177.8.19.

Гореописаният недвижим имот е продаден за цена в размер на 275 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 537 853.25 лева.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 07 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ: а) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.5, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, вход 1, етаж 3, апартамент 6, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 187.00 кв.м., заедно с прилежащи части: избено помещение № 10, с площ от 19.12 кв.м. и съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички, **а** съгласно документ за собственост представлява АПАРТАМЕНТ № 6, находящ се на 3 жилищен етаж в югоизточната част на триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66А, със застроена площ от 187 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент от югозападната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с избено помещение №10, с площ от 19.12 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 /четири цяло и осемдесет стотни/ кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху описания по-долу урегулиран поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда, и б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.10, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, ет. 0, гараж 10, който самостоятелен обект се намира в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 20.20 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.20, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.11, под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.1, заедно с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички, **а** съгласно документ са собственост представлява гараж № 10, находящ с в триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66 А, с площ от **20.20 кв.м.**, при граници: портиерско помещение на ДЗИ, гараж № 9, двор и улица, 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", при съседи: ул. „Родопски извор", Урегулиран поземлен имот III-525 „а", Урегулиран поземлен имот VI-920, Урегулиран поземлен имот VII-918, Урегулиран поземлен имот X-916, Урегулиран поземлен имот I-917, за който имот съгласно Заповеди №№ РД-09-50-228/24.04.1998 г. и РД – 09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на гр. София, е отреден УПИ II и който урегулиран поземлен имот, съгласно нотариален акт, е идентичен с парцел VI-925 „в" от квартал 3 по регулационния план от 1993г.

Описаните недвижими имоти са продадени за продажна цена от общо 118 400.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 231 570.27 лева.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 07 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 12 юли 2017г. и окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на поземлен имот с идентификатор 10135.4507.271, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-30 от 19.06.2007 г. на изпълнителния директор на АК, съгласно скица на поземлен имот № 15-251761-31.05.2017г., изд. От СГКК-гр.Варна, с адрес на поземления имот: гр.Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000, бул. „Цар Освободител" №271; площ: 8 337 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за търговски комплекс; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 3, парцел VI-280006, съседи /граници/ за имота: 10135.4507.275, 10135.4507.298, 10135.4505.191, 10135.4507.270.

Продажната цена на имота в размер на 555 833,33 евро, без вкл. ДДС, представляващи евровата равностойност на 1 087 115,50 лева, без вкл. ДДС, по фиксинга на БНБ е по-висока от пазарната оценка на имота и към датата на настоящия отчет е изцяло платена по сметка на дружеството.

В продажбата не участват свързани или заинтересовани лица.

На 27 юли 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ продаде следния недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68134.1932.2046.1.12**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", кв. Манастирски ливади, ул. „Родопски извор" № 66-А, ет. 0, гараж 8, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 18.60 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.11, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.20, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1, под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.1, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.2, заедно с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, **а съгласно документ за собственост представлява ГАРАЖ № 8**, находящ с в

триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66 А, с площ от **18.60 кв.м.**, при граници: портиерско помещение на ДЗИ, гараж № 9, гараж № 7, двор, 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., заедно със 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", при съседи: ул. „Родопски извор", Урегулиран поземлен имот III-525 „а" , Урегулиран поземлен имот VI-920, Урегулиран поземлен имот VII-918,919, Урегулиран поземлен имот X-916, Урегулиран поземлен имот I-917, за който имот съгласно Заповеди №№ РД-09-50-228/24.04.1998 г. и РД – 09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на гр. София, е отреден УПИ II и който урегулиран поземлен имот, съгласно нотариален акт, е идентичен с парцел VI-925 „в" от квартал 3 по регулационния план от 1993 г. за продажна цена в размер на **8 000.00** /осем хиляди/ **евро**, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **15 646.64** /петнадесет хиляди шестстотин четиридесет и шест лева и шестдесет и четири стотинки/ **лева. Продажната цена** е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 26 септември 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ продаде недвижим имот, находящ се в „Жилищна сграда на 6 и 7 етажа (секции А, В, С, D и Е) с магазини, заведение за бързо хранене, банков офис, офиси апартаменти, студиа и подземни гаражи", с административен адрес: гр. София, Столична община – район „Студентски", ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 /седемдесет и шест/, вх. А, вх. Б, вх. В, вх. Г и вх. Д, а именно: **самостоятелен обект в сграда**, находяща се в гр. София, Столична община – район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 /седемдесет и шест/, който обект, съгласно Схема № 15-457377 от 20.09.2017 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София, представлява **ГАРАЖ в сграда, с идентификатор 68134.1605.1219.1.192** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда шестстотин и пет точка хиляда двеста и деветнадесет точка едно точка сто деветдесет и две/, в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1219, с адрес: гр. София, Столична община, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, етаж -2, гараж № 21, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 18,75 кв.м., стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата, имоти с идентификатори: на същия етаж - 68134.1605.1219.1.230, 68134.1605.1219.1.184, 68134.1605.1219.1.185, 68134.1605.1219.1.191, под обекта – няма, над обекта – 68134.1605.1219.1.256, 68134.1605.1219.1.255, заедно с 2,68% идеални части, равняващи се на 18,42 кв.м. от общите части на подземни гаражи I ниво, **а съгласно документ за собственост представлява ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 21**, находящ се на **I ниво подземни гаражи**, на кота -4,65 м., със застроена площ на гаража от 18,75 /осемнадесет цяло и седемдесет и пет стотни/ кв.м., **заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 кв.м. от правото на собственост върху поземления имот,** върху който е построена сградата, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, който имот, съгласно Скица № 15-457376 от 20.09.2017 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София, представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1219**, целият с площ от 6085 за продажна цена в размер на **за обща продажна цена в размер на 6 666,67 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **13 038,87 лева**, без включен ДДС, като сумата, дължима за правото на собственост върху

подземен гараж № 21, е в размер на **6 516,67 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **12 745,50 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 равностойност по фиксинга на БНБ на **293,37 лева** , без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти в сградата си в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана“ 11-13.

По силата на сключен договор за наем от 12.06.2017г., „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД ще ползва под наем за срок от 5 години, считано от 01.08.2017г. част от сградата на дружеството, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3, а именно: **1. Част от сутерен**, с площ от 53.99 кв.м., състояща се от: офис, санитарно помещение, складово помещение и стълбище, при граници: бул. „Цар Освободител“, сутерен /собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП"/, ул. „Г. Бенковски“ № 3 и част от сутерен на административната сграда на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата; **2. Част от партер**, с площ от 139.35 кв.м., с вход откъм ъгъла на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, състояща се от: два офиса и вътрешно стълбище, свързващо сутерена с партера и първия етаж /мецанин/, при граници: бул. „Цар Освободител“, партер, собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП", ул. „Г. Бенковски“ и част от партер на административната сграда на бул. „Цар Освобидител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата. **3. Част от първи етаж /мецанин/**, с площ от 54.02 кв.м., състояща се от: два офиса, санитарен възел, складово помещение, стълбище и коридор, при граници: бул. „Цар Освободител“, част от първи етаж, собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП", ул. „Г. Бенковски“ и част от първи етаж на административната сграда на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата; отдадените под наем имоти представляват част от административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител” № 6 и ул. „Георги Бенковски” № 3, с РЗП от 10 620 /десет хиляди шестстотин и двадесет/ кв.м., построена върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1448.35 /хиляда четиристотин четиридесет и осем цяло и тридесет и пет стотни/ кв.м. по документ за собственост, а по скица – 1366.17 /хиляда триста шестдесет и шест цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., представляващ парцел IV /четвърти/ от квартал 482 /четиристотин осемдесет и две/ по плана на гр. София, местността „Центъра”, при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител”, ул. „Георги Бенковски”, съгласно нотариален акт № 136, том 1, рег. № 1704, дело № 128/2007 г. по общия регистър на нотариус Анета Микова, вписана под № 127 в регистъра на Нотариалната камара, с район на

действие Р.С. София. Месечният наем е в размер на 6 960.00 (шест хиляди деветстотин и шестдесет) евро с вкл. ДДС.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи срока на изтичащ договор за наем за обект в сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София на ул. „Родопски извор" №66А; в гр.Айтос на ул. „Александър Стамболийски" №2 /поради продажба на имота/; в гр. Бургас на пл. "Гаров" №11-15. През изтеклия период бе прекратен поради изтичане на срока му сключения от дружеството с „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД договор за наем на **Част от административна сграда**, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител" № 6 и ул. „Георги Бенковски" № 3, с РЗП от 10 620 /десет хиляди шестстотин и двадесет/ кв.м., представляваща партер, галерия и пет етажа – висока част и ниска част – галерия и два етажа, състояща се от сутерен – складови помещения, архивохранилища, абонатна станция, трезор, коридори и стълбища, две санитарни помещения; партер – паричен салон, десет броя работни помещения, две складови помещения, три санитарни помещения, тераса, коридори и стълбища; първи етаж /мецанин/ - кабинет, заседателна зала, седемнадесет броя работни помещения, емпоре, три броя санитарни помещения, коридори и стълбища, втори етаж – кабинет на главен изпълнителен директор и секретарски кабинет към него, два кабинета, заседателна зала, приемна, седемнадесет броя работни помещения, тераса – представляваща покрив над паричен салон, с изграден оберлихт, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; трети етаж – конферентна зала, кабинет, осемнадесет броя работни помещения, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, пет броя тавански помещения, разположени в ниското тяло на сградата, коридори и стълбища; четвърти етаж – кабинет, двадесет и три броя работни помещения, два броя санитарни помещения, две помещения за архиви, коридор и стълбища; пети етаж – двадесет и три броя работни помещения, четири складови помещения и три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; шести етаж – двадесет и четири броя работни помещения, две помещения за архив, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; седми етаж /подпокривен/: клуб ресторант; /без пет броя работни помещения с обща площ 593 /петстотин деветдесет и три/ кв.м., находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул.„Цар Освободител"/, построена върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1448.35 /хиляда четиристотин четиридесет и осем цяло и тридесет и пет стотни/ кв.м. по документ за собственост, а по скица – 1366,17 /хиляда триста шестдесет и шест цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., представляващ парцел IV /четвърти/ от квартал 482 /четиристотин осемдесет и две/ по плана на гр. София, местността „Центъра", при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител", ул. „Георги Бенковски", съгласно нотариален акт № 136, том 1, рег. № 1704, дело № 128/2007г. „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД формираше **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.

По силата на сключен договор за наем от 12.06.2017г., „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД ще продължи да ползва под наем за срок от 5 години, който започва да тече от по-късната от двете дати - 01.08.2017г. или от датата, на която бъде прекратен „Договор за наем на част от административна сграда, находяща се в гр. София, бул.“Цар Освободител“ №6/ ул. „Г.Бенковски“ №3 от 07.01.2010г.“ част от сградата на дружеството, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3, а именно: **1. Част от сутерен**, с площ от 53.99 кв.м., състояща се от: офис, санитарно помещение, складово помещение и стълбище, при граници: бул. „Цар Освободител“, сутерен /собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП"/, ул. „Г. Бенковски“ № 3 и част от сутерен на административната сграда на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата; **2. Част от партер**, с площ от 139.35 кв.м., с вход откъм ъгъла на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, състояща се от: два офиса и вътрешно стълбище, свързващо сутерена с партера и първия етаж /мецанин/, при граници: бул. „Цар Освободител“, партер, собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП", ул. „Г. Бенковски“ и част от партер на административната сграда на бул. „Цар Освобидител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата. **3. Част от първи етаж /мецанин/**, с площ от 54.02 кв.м., състояща се от: два офиса, санитарен възел, складово помещение, стълбище и коридор, при граници: бул. „Цар Освободител“, част от първи етаж, собственост на ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРЪНС ГРУП", ул. „Г. Бенковски“ и част от първи етаж на административната сграда на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г. Бенковски“ № 3, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата; отдадените под наем имоти представляват част от административна сграда, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител” № 6 и ул. „Георги Бенковски” № 3, с РЗП от 10 620 /десет хиляди шестстотин и двадесет/ кв.м., построена върху УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 1448.35 /хиляда четиристотин четиридесет и осем цяло и тридесет и пет стотни/ кв.м. по документ за собственост, а по скица – 1366.17 /хиляда триста шестдесет и шест цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., представляващ парцел IV /четвърти/ от квартал 482 /четиристотин осемдесет и две/ по плана на гр. София, местността „Центъра”, при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител”, ул. „Георги Бенковски”, съгласно нотариален акт № 136, том 1, рег. № 1704, дело № 128/2007 г. по общия регистър на нотариус Анета Микова, вписана под № 127 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие Р.С. София. Месечният наем е в размер на 6 960.00 (шест хиляди деветстотин и шестдесет) евро с вкл. ДДС.

През изтеклия период бе сключен и прекратен поради изтичане на договорения срок и договор за наем на част от сградата на дрежеството, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период

са на обща стойност 35 188.12 лева, от които тези на по-значителна стойност са следните: ремонт на сградата на дружеството, находяща се в гр.София на ул. „Цар Симеон“ №53 за 13 360.66 лв.; ремонт на сградата на дружеството в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3 за 19 072.86лв.; ремонти в сградата на дружеството в гр.София на ул. „Леге“ №17 на стойност 2 104.80лв.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите консолидирани активи на Дружеството са в размер на **41 334** хил.лв., а текущите консолидирани активи са **7 077**хил. лв. Консолидираният собствен капитал към 30.09.2017г. е **7 003** хил. лв. Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **38 276** хил. лв., а текущите консолидирани пасиви възлизат на **3 132** хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ към 30.09.2017г. е **2 081** 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 недвижими имоти

На 19.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт 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 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, в който сграда са заснети самостоятелни обекти срещу заплащане на продажна цена в размер на 1 700 000 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 3 324 911.00 лева. Преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт купувачът е заплатил по сметка на дружеството 350 000 евро. Остатъкът от прадажната цена в размер на 1 350 000 евро ще бъде платена с банков кредит. Разноските по продажбата са за сметка на купувача. 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. на 19.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ уведоми КФН, БФБ-София АД и обществеността за сключената сделка. В същия срок уведомление за сделката бе представено и на сайта на дружеството.

*На 20.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на недвижими имоти, находящи се в сграда в гр.София на ул. „Родопски извор"№ 66 А, а именно: 1/ апартамент № 2, находящ се на първи жилищен етаж в югоизточната част на триетажната жилищна сграда със застроена площ от 187 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент в югозападната част - собственост на ДЗИ, двор, двор, улица, заедно с избено помещение № 8, с площ от 15,72 кв.м., при граници: асансьорна шахта, мазе № 7, мазе № 9 и двор, 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; 2/гараж № 9 с площ от **18,60 кв.м.**, при граници: гараж № 8, двор, гараж № 10 и портиерско помещение на ДЗИ, 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 срещу заплащане на продажна цена в размер общо **на 118 300.00 евро** или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **231 374.69 лева**, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху АПАРТАМЕНТ № 2, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 8, е в размер на 110 300.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 215 728.05 лева, продажната цена, дължима за правото на собственост върху ГАРАЖ № 9, е в размер на 8 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 15 646.64 лева, която доставка е освободена от ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.*

На 21.11.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на недвижими имоти, находящи се в сграда в гр.София, а именно:



АПАРТАМЕНТ № Е7, *находящ се на втори етаж на кота +3,43 метра, във вход „Д", строителен номер - секция „Е" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с административен адрес: гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ на апартамента от* ***77,24 кв.м.****, състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и лоджия, при граници: от север – стълбищна площадка, от изток – разделителна стена със секция „D" и апартамент № Е6, от юг - фасада, от запад – апартамент № Е8, отгоре - апартамент № Е13, отдолу – офис 1 и офис 2, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 6, находящо се в сутерена на секция „Е" на кота -2,05 метра, с площ от 1,93 квадратни метра, при граници: от север – мазе № 4, от изток – гараж № 4, от юг – коридор мазета, от запад – мазе № 5, заедно с припадащите се 2,67 % идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на 14,13 /четиринадесет цяло и тринадесет стотни/ квадратни метра,* ***заедно с 0,98 % идеални части, равняващи се на 58,96 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата****, част от които, с площ от 18,00 квадратни метра, са с разпределено съгласно Инвестиционен проект от 07.2005 г., съгласуван на 12.08.2005 г. с „Дирекция архитектура и градоустройство" при СО, ползване като ПАРКОМЯСТО № 14 срещу заплащане на продажна цена в размер общо на 77 665.00, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на* ***151 899.53 лева****, с включен ДДС, като продажната цена, дължима за правото на собственост върху* ***АПАРТАМЕНТ № Е7****, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 6, е в размер на 75 865.00 евро, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на 148 379.04 лева, с включен ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,98 % идеални части, равняващи се на 58,96 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, част от които, с площ от 18,00 квадратни метра, са с разпределено ползване като ПАРКОМЯСТО № 14, е в размер на 1 800.00 евро, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на 3 520.49 лева, с включен ДДС. Към датата на продажбата по сметка на дружеството са платени* ***7 766.50 евро*** *в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на* ***15 189.95 лева****, с включен ДДС. Останалата част от продажната цена, в размер на* ***69 898.50 евро****, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на* ***136 709.58 лева****, изчислени по фиксинга на БНБ, ще бъдат заплатени по банкова сметка на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ чрез отпуснат на купувачите банков кредит за закупуването на гореописаните недвижими имоти от „БАНКА ДСК" ЕАД. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота*

Промяна на лицето, изпълняващо функциите на Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Считано от 13 ноември 2017г., функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълняват от Тодор Иванов Витев, с когото дружеството сключи трудов договор по заместване поради продължителното отсъствие на настоящия директор за връзки с инвеститорите- Сия Петрова Кълвачева.



Директорът за връзки с инвеститорите Тодор Иванов Витев е със сл. тел. 932 00 44; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, и-мейл адрес: t.vitev@spreit.eu.

Тодор Витев отговаря на изискванията на ЗППЦК за заемане на длъжността директор за връзки с инвеститорите.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 ноември 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **98 654.25 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **3.2885 евро**

Размерът на облигационния заем към датата на лихвеното плащане е 19 570 000 евро.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди)**
Номинална стойност на една облигация е в размер на **652.3333** евро.

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

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2018г.

Издаване на LEI код

На 15.11.2017г. със съдействието на „Централен депозитар" АД на ***"Сердика Пропъртис" АДСИЦ (SERDICA PROPERTIES REIT), с ЕИК 175187173*** *е издаден* ***LEI код.***

Наименование на ЮЛ на кирилица	*Сердика Пропъртис АДСИЦ*
ЕИК	*175187173*
LEI код	*485100CRLU80G2XMTX48*

Плащане на дивидента за 2016г.

На 09.11.2017г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ преведе на Централен депозитар 2 163 838.28 лева, представляващи сумата на нетния дивидент за 2016г.
Изплащането на дивидента се извърши от „Централен депозитар" АД на 15.11.2017г., съгласно изготвен от Централния депозитар списък на правоимащите акционери към 14.07.2017г.

Редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 30.06.2017г. прие решение дружеството да разпредели като дивидент 2 265 900.00 лева или при 650 000 броя акции на дружеството по 3.486 лева брутен дивидент на една акция.

Нетен дивидент за една акция на юридически лица- 3.486 лв.

Нетен дивидент за една акция на физически лица- 3.3117 лв. /дружеството удържа и внася в бюджета данък „дивидент" в размер на 5% от начисления дивидент на физическото лице./

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/