

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2018г.

02.04.2019г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

Обща информация. Акционери и управление

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, на „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558, на „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025, на „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659 и на „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475.
Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

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

„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.

За периода 01.01.2018 до 27.05.2018г. управител на Дружеството е Йоана Петьова Георгиева. На 28.05.2018г. за управител на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД в търговския регистър бе вписана Галя Николаева 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 не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2. Дейности на дружествата през 2018г.

2.1. Дейности на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2018 г.

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

През 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 02 февруари 2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, находящ се на първи жилищен етаж в югозападната част на триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор"№ 66 А, в град София, със застроена площ от 216 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, дрешник, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент в югоизточната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 6, с площ от 17,40 кв.м., при граници: коридор, мазе № 7 на Нинова, коридор,

двор и мазе № 5 на Станоев, 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 за продажна цена в размер на 125 000.00 евро или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 244 478.75 лева, която доставка е освободена от ДДС /данък добавена стойност не се дължи.

Преди продажбата на имота във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадения имот.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,41 %** идеални части, равняващи се на 24,91 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В11, **за продажна цена в размер на 318,41 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **622,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,55 %** идеални части, равняващи се на 32,87 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към апартамент № D5, **за продажна цена в размер на 420,15 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **821,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,40 %** идеални части, равняващи се на 23,90 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към апартамент № D18, **за продажна цена в размер на 305,50 евро**, без включен ДДС,

представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **597,50 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,51 %** идеални части, равняващи се на 30,92 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № А14, **за продажна цена в размер на 395,23 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **773,00 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,54 % идеални части**, равняващи се на 32,73 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В4, **за продажна цена в размер на 418,36 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **818,25 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,56 %** идеални части, равняващи се на 33,43 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В9, **за продажна цена в размер на 427,31 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **835,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,42 %** идеални части, равняващи се на 25,16 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към апартамент № Е11, за продажна цена в размер на **321,60 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **629,00 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 07.03.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,82 %** идеални части, равняващи се на 49,79 квадратни метра, от правото на собственост върху 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.**, прилежащи към апартамент № С1 и подземен гараж № 3, **за продажна цена в размер на 636,43 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **1 244,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 15.03.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижими имоти, заснети в КККР, одобрени със Заповед №РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: 1. Поземлен имот № 10971.502.825 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с адрес на поземления имот: гр. Видин, п.к. 3700, ул. „Дунавска" № 24, с площ от 253 кв.м, с трайно предназначение: урбанизирана територия и начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план: 5020558; заедно с построените в имота Сграда с идентификатор № 10971.502.825.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри, със застроена площ на сградата 164 кв.м., брой етажи 4, с предназначение за административна, делова сграда и сграда с идентификатор № 10971.502.825.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри, със застроена площ на сградата 45 кв.м., брой етажи 1, с предназначение: Хангар, депо, гараж, за обща продажна цена в размер на **153 387.56** /сто петдесет и три хиляди триста осемдесет и седем евро и петдесет и шест евроцента/ **евро**, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **300 000.00** /триста хиляди/ **лева**, от които продажната цена на сградата е в размер на 138 176.63 /сто тридесет и осем хиляди сто седемдесет и шест евро и шестдесет и три евроцента/ евро, представляващи равностойност на 270 250.00 /двеста и седемдесет хиляди двеста и петдесет/ лева, продажната цена на гаража е в размер на 4 882.84 /четири хиляди осемстотин осемдесет и две евро и осемдесет и четири евроцента/ евро, представляващи равностойност на 9 550.00 /девет хиляди петстотин и петдесет/ лева, а продажната цена на земята е в размер на 10 328.09 /десет хиляди триста двадесет и осем евро и девет евроцента/ евро, представляващи равностойност на 20 200.00 /двадесет хиляди и двеста/ лева.

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 27.03.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт с Петър Антонов Ангелов на следните недвижими имоти: **1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.13** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 365 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя; категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 029013, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.14, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.31, за продажна цена в размер на **374 707.20 евро**, представляващи равностойност на **732 863.58 лева**, по фиксинга на БНБ; **2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.6**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка", с площ от 30 140 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 030006, при съседи: поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.48, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **352 696.50 евро**, представляващи евровата равностойност на **689 814.40 лева,** по фиксинга на БНБ; **3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка", с площ от 22 599 кв.м., с трайно предназначение на територията: горска, начин на трайно ползване: пасище, номер на предходен план: 030005, при съседи: поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.34, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **264 443.40 евро,** представляващи евровата равностойност на **517 206.34 лева**, по фиксинга на БНБ; **4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.14** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 698 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4; номер на предходен план: 029014, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен № 27454.29.15, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.13, за продажна цена в размер на **381 500.40 евро**, представляващи евровата равностойност на **746 149.93 лева**, по фиксинга на БНБ; **5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.15**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан", с площ от 18 497 кв.м., трайно

предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4, номер на предходен план: 029015, при съседи: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.16, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.29.14, за продажна цена в размер на **377 400.00 евро**, представляващи еврората равностойност на **738 130.24 лева,** по фиксинга на БНБ. Общата продажна цена на описаните по-горе имоти е **1 750 747.50 евро**, представляваща равностойност на **3 424 164.48 лева**, по фиксинга на БНБ и е изцяло платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 30 май 2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следните недвижими имоти: **АПАРТАМЕНТ № Е4**, находящ се на първи етаж на кота +0, метра, във вход „Д", строителен номер - секция „Е" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 76,74 квадратни метра, състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, кабинет, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, при граници: от север – апартамент Е5; от изток – вход на секция „Е" и помещение на портиера; от запад – фасада; от юг – фасада; отгоре – апартамент № Е10; отдолу – гаражи и мазета, заедно с принадлежащото към него **МАЗЕ № 4**, находящо се в сутерена на секция „Е" на кота - 2,05 метра, с площ от 3,58 квадратни метра, при граници: от север – мазе № 3, от изток – разделителна стена на гараж № 4, от юг – мазе № 6 и мазе № 5; от запад – коридор мазета, заедно с припадащите се 2,44 % идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на 12,91 квадратни метра, **заедно с 0,94 % идеални части, равняващи се на 56,46 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 архитектура и градоустройство" при СО, ползване като ПАРКОМЯСТО № 15, находящо се в обособената като дворно пространство вътрешна част на недвижимия имот, на кота – 0,30 метра и на кота -1,60 метра, при граници: асфалтова настилка, от две страни тревна площ, паркомясто № 14 **и който поземлен имот** представлява съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220,1219, в квартал 271 по плана на град София, местност „Студентски град", **с площ 6040 квадратни метра**, при граници на имота по доказателствен нотариален акт: от три страни улици, Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен

имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; описаният имот е образуван съгласно Заповед № РД-09-50-352 от 13.04.2005 г. на главния архитект на София, от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1219, с площ от 3 299 кв.м. по нотариален акт и 3 711 кв.м. по скица, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кад. листове № 621, № 622, № 646 по плана на град София, местност „Студентски град", одобрен със Заповед № 435/1975 г., който имот е заснет през 1993 г., при граници по документ за собственост: Димитър Лазаров (сега „ДЗИ" АД), Стойко Хаджиев, В. Григоров, К. Григоров, и от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1220, с площ от 4 503 квадратни метра, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кадастрален лист № 622 по плана на град София, местност „Студентски град", при съседи по документ за собственост: Йото Колев, Георги Божилов и Стоян Бинев, *имотът, съгласно Скица на поземлен имот № 15-29958-17.01.2018 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.**, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219,1220, квартал 271, парцел VIII, при съседи: поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1795, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.3708 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда шестстотин и пет точка три хиляди седемстотин и осем/, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4527; *гореописаният апартамент с № Е4 /"Е" четири/ е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и съгласно Схема № 15-164324-19.03.2018 г., издадена от Служба по Геодезия, картография и кадастър – гр. София, като* **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.1605.1219.1.115**, с адрес на имота: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, вх. Д, ет. 1, ап. 4, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № **68134.1605.1219**, с предназначение на самостоятелния обект – Жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, с площ от **76,74 кв.м.**, заедно с прилежащи части: мазе № 4, с площ от 3,58 кв.м., заедно с припадащите се 2,44 % идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на 12,91 квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – самостоятелен обект в сграда с

идентификатор № 68134.1605.1219.1.116, под обекта – няма, над обекта - самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1605.1219.1.120 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1605.1219.1.121 за обща продажна цена в размер на **58 500.00 евро**, без ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **114 416.05 лева**, без вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху АПАРТАМЕНТ № Е4, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 4, е в размер на **57 150.00 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **111 775.68 лева**, без включен ДДС, продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,94 % идеални части, равняващи се на 56,46 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 № 15, е в размер на **1 350.00 евро**, без вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **2 640.37 лева**, без включен ДДС.

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 01 юни 2018г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт , с който продаде следния недвижим имот: Магазинно помещение, три складови помещения и санитарен възел, с обща застроена площ от 170 (сто и седемдесет) кв.м., находящ се в партерен етаж на ДЖБ-2, ведно с прилежащите им 3,35% (три цяло и тридесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, при граници и съседи: бул. „Тузлушки герой", офис на БАНКА ДСК ЕАД, магазин и стълбище, построен на основание отстъпено право на строеж върху общински Урегулиран поземлен имот (УПИ) - IV ЖЗТ (четвърти – жилищно застрояване и търговия), в квартал № 15 (петнадесет), по плана на град Антоново, област Търговище, при граници на УПИ съгласно скица: от две страни улица, УПИ V-109, УПИ I за ПТО и тр.п., улици, УПИ III – за търговия за продажна цена в размер на **17 900.33** /седемнадесет хиляди деветстотин евро и тридесет и три евроцента/ **евро** или тяхната левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **35 010.00** /тридесет и пет хиляди и десет/ **лева.**

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 22 юни 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: 0,20 % /нула цяло и двадесет стотни върху сто/ идеални части, равняващи се на 12,21 /дванадесет цяло и двадесет и една стотни/ квадратни метра, от правото на собственост върху следния недвижим имот: 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., трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219,1220, квартал 271, парцел VIII, при съседи: поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1795, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.3708, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4527, за продажна цена в размер на 200,00 евро, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 391,17 лева, без включен ДДС.

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

На 22 юни 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: **МАГАЗИН № 7**, находящ се на първи етаж на кота - 0,30 метра, във вход „В", строителен номер - секция „С" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, състояща се от пет самостоятелни секции, наименувани по инвестиционен проект от А до Е, по посока на часовниковата стрелка, с обща застроена площ на сградата от 5 367,50 кв.м., с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, изградена в УПИ VIII – 1220, 1219, от кв. 271, по плана на град София, местност „Студентски град", с площ от 6040 кв.м., при граници: от три страни улици, УПИ VII – 1421, УПИ XII – 1421, УПИ II – 1659, УПИ X – 1475 и УПИ IX – 395, **със застроена площ на магазина от 33,68 квадратни метра**, състоящ се от: търговска зала, складово помещение и санитарен възел, при граници: от север - стълбищна площадка и складово помещение на магазин № 5, от изток - магазин № 6, от юг - фасада, от запад - вход на секция "С" на сградата, отгоре - апартамент № С2, отдолу - мазета, заедно с припадащите се 0,96 % идеални части от общите части на секция „С" на гореописаната сграда, равняващи се на 5,40 кв.м., и от правото на строеж върху мястото, **за продажна цена на недвижимия имот в размер на 24 716.67 евро**, без ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **48 341.60 лева**, без вкл. ДДС

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 27 юни 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с **„Агростройтранс" ЕООД** договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: **дворно място**, находящо се в град Пловдив, улица „Йосиф Шнитер" № 3 (три), с площ съгласно документ за собственост от 313, квадратни метра, а съгласно скица от 313 квадратни метра, съставляващо урегулиран поземлен имот II-682, 683 от квартал 83 по плана на град Пловдив – Централна градска част, при граници на дворното място: улица „Йосиф Шнитер", УПИ I-681, УПИ IX-686, УПИ VIII-687 и УПИ III-637, ведно с построената в него административна сграда – банков клон, състояща се от сутерен, партер, три етажа над партера и един мансарден етаж, със застроена площ по скица от 170 квадратни метра, заедно с масивен гараж, застроен върху 21 квадратни метра, както и всички останали подобрения върху дворното място, за обща продажна цена в размер на 600 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 1 173 498.00 лева, от които продажната цена на сградата, заедно с гаража и всички останали подобрения върху дворното място, е в размер на 510 000.00 евро, представляващи равностойност на 997 473.30 лева, а продажната цена на земята е в размер на 90 000.00 евро, представляващи равностойност на 176 024.70 лева.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и към датата на изготвяне на отчета е изцяло платена по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача.

На 28 юни 2018г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „КПАРК" ЕООД, с ЕИК 204865587 договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: сграда с идентификатор № 02676.191.1702.26 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед РД-18-3534-03.05.2018 г. на Началник на СГКК – Благоевград, с адрес на сградата: гр. Банско, м. „Чалин Валог", която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 02676.191.1702, със застроена площ на сградата: 585 кв.м., брой етажи: 4, предназначение: Курортна, туристическа сграда, която съгласно документ за собственост представлява ПОЧИВНА БАЗА „ДЗИ", находяща се в гр. Банско, местност „Чалин Валог", съставляваща масивна четириетажна сграда, със застроена площ от 850 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 400 кв.м., състояща се на сутерена: на кота – 2,60 метра: гараж; на кота – 2,74 метра от: бар и помещение с маси за консумация, офис на бара, санитарен възел, преддверие, вътрешна стълба, машинно помещение, помещение за смет, товарна платформа и санитарен възел; на кота – 4,06 метра от: котелно – бойлерно и стълбищна клетка; на кота – 3,04 метра от: сауна, съблекални и санитарни възли към тях; на партерно ниво на кота 0,00 от: покрита тераса, приемно фоайе и ветробран, помещение за ел. табло, стълбищна клетка и коридор, дневен бар, битови помещения и санитарен възел, складови помещения, два санитарни възела и стълбищна клетка, коридор, 5 броя хотелски стаи, всяка от тях с коридор и санитарен

възел, канцелария, помещение за охраната и офис, на първи етаж на кота + 2,68 метра от: обща дневна, стълбищна клетка, санитарни възли и разпределително етажно фоайе, зала за хранене, кухня, обслужващи помещения, мокър бюфет и стълбищна клетка, коридор, апартамент с дневна спалня, санитарен възел и коридор, 5 броя хотелски стаи скоридор и санитарен възел всяка една и покрита тераса по цялата южна фасада на етажа и стълбищна клетка; на втори етаж: на кота + 6,20 метра от: стълбищна клетка, коридори, стая за персонала, фитнес зала, санитарни възли, складово помещение и резервно помещение; на кота + 5,37 метра, разпределително фоайе, служебно помещение, стълбищна клетка, 2 броя хотелски стаи, всяка една със спалня, коридор, санитарен възел и тераса към спалнята и 3 броя апартаменти с дневна, спалня, санитарен възел и коридор към всеки един от тях и тераса към стаите на два от апартаментите и дрешник към един от тях; на трети етаж на кота + 8,04 метра от: стълбищна клетка, разпределително фоайе, апартамент с дневна стая, санитарен възел, коридор и две тераси, апартамент с преддверие, вестибюл, две спални и дневна, санитарен възел и 2 тераси, ведно с другите подобрения, както и със съответното право на строеж върху мястото, върху което е построена, находящо се по нотариален акт в местността „Чалин Валог" в землището на гр. Банско, съставляващо част от подотдел 59-2 на Държавно лесничейство – гр. Банско, а по скица и писмо с изх. номер 977/24.09.2007 год. на Министерството на околната среда и водите, Дирекция национален парк „Пирин", съставляващо подотдел 2, отдел 147 на Национален Парк „Пирин", местност „Чалин валог", при съседи: път и от три страни – гора за продажна цена в размер на **875 000.00 евро** или тяхната левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **1 711 351.25 лева.**

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 25.07.2018г. дружеството продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт за следните си недвижими имоти: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-1327 в квартал 60 по плана на град Лом с площ от 1338 квадратни метра по доказателствен акт и 1020 квадратни метра по графични данни (скица), ведно с построената в него МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА – БАНКОВ ОФИС, с обща застроена площ – 481,70 квадратни метра, находящи се в град Лом, ул. „Дунавска" № 37, бивша улица „Девети септември", при граници на имота по скица: УПИ I - 1328, УПИ X -1329, УПИ IX - 1330, УПИ III - 1331, улица, улица, ведно с всички подобрения и приращения върху урегулирания поземлен имот, които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Лом, община Лом, област Монтана, одобрени със Заповед РД-18-5/26.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: а) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 44238.505.1327 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Лом, община Лом, област Монтана одобрени със заповед № РД-18-5 от 26.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на позезмления имот град Лом, ул. „Дунавска" № 37, с площ от 1023 квадратни метра, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план: 1327, квартал 60, парцел II, при съседи: поземлен имот с идентификатор № 44238.505.6145, поземелен имот с идентификатор № 44238.505.1328, поземелен имот с идентификатор № 44238.505.1329, поземелен имот с идентификатор №

44238.505.1331 и поземлен имот с идентификатор № 44238.505.6343; б) СГРАДА с идентификатор 44238.505.1327.1, със застроена площ от 494 квадратни метра, брой етажи 3 (три), с предназначение – Административна, делова сграда; **в)** СГРАДА с идентификатор 44238.505.1327.2, със застроена площ от 75 квадратни метра, брой етажи: 3 (три), с предназначение – Административна, делова сграда за обща продажна цена в размер на 164 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 320 756.12 лева, от които продажната цена на сградата е в размер на 153 167.16 евро, ДДС не се дължи, представляващи равностойност на 299 568.93 лева, ДДС не се дължи, а продажната цена на земята е в размер на 10 832.84 евро, с включен ДДС, представляващи равностойност на 21 187.19 /двадесет и една хиляди сто осемдесет и седем лева и деветнадесет стотинки/ лева, с включен ДДС.

Продажната цена на имотите, описани по-горе, е по-висока от експертната им пазарна оценка и е заплатена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

На 19.09.2018г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижими имоти, находящи се в град Каварна, община Каварна, област Добрич, с административен адрес: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, с описание по документ за собственост като: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк", съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения за продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева и при условие, че продажбата при условията на този договор бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

На 20.09.2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „ОРО АВИЕЙШЪН" ЕООД, с ЕИК 204421671, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Оборище, ул. „Поп Богомил" № 6, ет. 1, ап. 3 договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: сграда с идентификатор № 68134.100.35.3 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на сградата: град София, район „Средец", улица „Леге" №

17, с 5 етажа, предназначение: Административна, делова сграда, със застроена площ от 560,00 кв.м., *със стар идентификатор: 68134.100.35.2; 68134.100.35.1*, заедно с всички нейни подобрения и оборудване, и заедно с правото на собственост върху мястото, в което е построена гореописаната сграда, представляващо ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 68134.100.35, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София община Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, адрес на поземления имот: град София, район „Средец", улица „Леге" № 17, с площ от 605,00 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: средно застрояване от 10 до 15 м, номер по предходен план: 6, квартал: 398, парцел: XVI, със съседи имоти с идентификатори: 68134.100.36, 68134.100.40, 68134.100.34 и 68134.100.33, *които продаваеми имоти, съгласно документ за собственост, представляват:* пететажна масивна сграда със сутерен, находяща се в гр. София, ул. „Леге" № 17, със застроена площ от 610,00 кв. м. и разгъната площ от 3 360,00 кв.м., заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата с площ от 625,00 кв.м., съставляващ парцел XVI-6, от кв. 398, по плана на гр. София, местността „Центъра", по регулационния план на гр. София от 1964 г., при съседи: от изток - улица „Леге", от запад - сграда и магазин на улица „Калоян" № 8, от север - калкан на сграда на „Булгарплодекспорт" и от юг – калкан, заедно с всички подобрения и приращения в имота за продажна цена в размер на 4 350 000 евро, изчислена в равностойността й в лева по официалния фиксиран обменен курс на БНБ за евро-лев в размер на 8 507 860,50 лева, от които продажната цена на сградата е в размер на – 4 100 000,00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 8 018 903.00 лева, а продажната цена на поземления имот е в размер на 250 000,00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 488 957,50 лева.

Продажната цена на имотите, описани по-горе е заплатена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи е съществена сделка, тъй като представлява 52,19% от общо приходите на дружеството към 20.09.2018г.

На 02.10.2018г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на следните недвижими имоти: БАНКОВ ОФИС – КЛОН ДЗИ, който офис, съгласно Удостоверение № 911/25.09.2013 г. за въвеждане в експлоатация на строеж, изд. от Дирекция „Общински строителен контрол" към Столична община, е с променено предназначение в ЗООМАГАЗИН, разположен в сутерена и на първи етаж в секция „А" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 311,02 квадратни метра, състоящ се от:

банков офис, находящ се на първи етаж на кота – 1,60 метра в секция „А" на гореописаната сграда, състоящ се от: салон, банково гише – 1, банково гише - 2, зала за срещи, коридор, офис, кабинет, рекреация, сервизни помещения, обслужващ коридор, коридор, стълба трезори, при граници: от север – дворно място; от изток – фасада към улица; от юг – вход за секция „А" и стълбищна площадка; от запад – дворно място и банкови трезори, находящи се в сутерена под банковия офис на кота – 4,25 метра в секция „А" на гореописаната сграда, състоящи се от трезори, стълба трезори, обходен коридор, при граници: от север – дворно място; от изток – външна стена към улица; от юг – мазе № 1, коридор, общо помещение, стълбищна площадка; от запад – подземни гаражи, заедно с 14,72 % идеални части от общите части на секция „А" на гореописаната сграда, равняващи се на 62,06 квадратни метра, заедно с 2,53 % /две цяло петдесет и три стотни върху сто/ идеални части, равняващи се на 152,89 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 квадратни метра, при граници на имота: от три страни улици, Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; описаният имот е образуван съгласно Заповед № РД-09-50-352 от 13.04.2005 г. на главния архитект на София, от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1219 (хиляда двеста и деветнадесети), с площ от 3 299 кв.м. по нотариален акт и 3 711 кв.м. по скица, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кад. листове № 621, № 622, № 646 по плана на град София, местност „Студентски град", одобрен със Заповед № 435/1975 г., който имот е заснет през 1993 г., при граници по документ за собственост: Димитър Лазаров (сега „ДЗИ" АД), Стойко Хаджиев, В. Григоров, К. Григоров, и от ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1220 (хиляда двеста и двадесет), с площ от 4 503 квадратни метра, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кадастрален лист № 622 по плана на град София, местност „Студентски град", при съседи по документ за собственост: Йото Колев, Георги Божилов и Стоян Бинев за обща продажна цена в размер на 244 560.00 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 478 317.78 лева, с вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху ЗООМАГАЗИНА, е в размер на 242 366.80 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 474 028.25 лева, с вкл. ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 2,53 % идеални части, равняващи се на 152,89 кв. м. от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на 2 193.20 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 4 289.53 лева, с вкл. ДДС.

Всички разноски по продажбата се поеха от купувача.

След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

На 06.12.2018г. Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на следните недвижими имоти:недвижими имоти, представляващи съгласно документа за собственост: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1323** с площ от 280.56 кв.м. по цифров модел, а по нотариален акт с площ от 254 кв.м., участващ в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-1323 – за Банка, кадастрален район 501, в квартал 268 по плана на гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков" № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи по нотариален акт: А. Масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., а по цифров модел застроена върху 164,32 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; Б. Масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., а по цифров модел застроена на 76,54 кв.м., включваща винарска изба под нея, със същата площ, функционално свързана със сградата по т. А; В. Масивна едноетажна пристройка с площ от 61 кв.м., а по цифров модел с площ от 39,64 кв.м., функционално свързана със сградата по т. А, които сгради са функционално свързани и преустроени в банков офис, съгласно Разрешение за строеж № 245/04.07.1994 г. и Разрешение за ползване № 608/28.12.1994 г., при съседи: поземлен имот 1324, поземлен имот 1328 и от двете страни улици за продажна цена в размер на 100 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 195 583.00 лева, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 10 000 евро, представляващи равностойност на 19 558.30 лева; продажната цена на масивната триетажна сграда е в размер на 52 723.71 евро, представляващи равностойност на 103 118.61 лева; продажната цена на масивната двуетажна сграда е в размер на 24 558.62 евро, представляващи равностойност на 48 032.49 лева и продажната цена на масивната едноетажна пристройка е в размер на 12 717.67 евро, представляващи равностойност на 24 873.60 лева.

Продажните цени на имотите са по-ниски от пазарните стойности, съгласно изготвените от лицензиран оценител експертни пазарни оценки на имотите, но според Съвета на директорите, продажбите на имотите са в интерес на дружеството, тъй като тенденциите за развитието на гр. Пазарджик не са добри. В общинския план за развитие на община Пазарджик за периода 2014-2020 е направен swot анализ на община Пазарджик, според който част от слабите страни на общината са: отрицателен естествен прираст на населението в общината за периода 2007-2013 г.; процес на обезлюдяване на селата; сериозен спад в броя новосъздадените и действащите нефинансови предприятия от трите сектора; реализиран спад в развитието на утвърдени сектори, особено при експортно ориентираните, както и недостиг на средства за технологична модернизация в резултат от въздействието на кризата; западане на текстилната промишленост въпреки традициите и качествената работна ръка поради липсата на инвестиции (работи се за ниско заплащане на ишлеме); повече от 37,2% от населението на възраст от 15-64 г. е икономически неактивно; спадаща стойност на коефициента на икономическа активност; постоянен спад в наличната работна сила; ниско ниво на владеене на български език в учебния процес от ромските деца; идентифицирани са заплахи като:

- Продължаващо въздействие на икономическата криза, допълнителен спад на икономическата активност и намаляване на заетостта.
- Непредприемане на мерки за задържане на младите и ускоряване на негативните демографски процеси в общината, застаряване на населението и обезлюдяване на селата.
- Продължаващо усилване на климатичните промени.

- Застаряването на населението и миграцията извън общината ще доведат до спад в икономиката и нарастване на социалните и здравни разходи.
- Липсата на инициатива от страна на общината за привличане на преките чуждестранни инвестиции.

От представените от Националния статистически институт данни е видно, че негативните тенденции в икономическото и демографското развитие на община Пазарджик се задълбочават, налице е прогресивна и трайна тенденция за отслабване на икономическата активност в района, което, от своя страна, ще доведе до още по-голямо обезценяване на недвижимите имоти и затруднения при отдаването им под наем. Подробна мотивация на Съвета на директорите за извършване на продажбата на посочените цени е изложена в доклада му от 04.10.2018г. до извънредното общо събрание на акционерите. Продажбата на имотите в гр.Пазарджик бе одобрена от извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 22 ноември 2018г.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2018г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 18.**39 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи. За сравнение към края на 2017г. Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **21.12 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Намалението на относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на секюритизираните активи през 2018г. се дължи на продажби на имоти, които са били отдадени под наем.

Нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти през 2018 г. възлизат на 551 **хил. лв.** Намалението им в сравнение с 2017 г., когато дружеството отчете нетни приходи от отдадените под наем недвижими имоти в размер на 2831 хил. лв., се дължи основно на отдадени под наем през 2017г. обекти, които дружеството не е успяло да отдаде под наем през 2018 година, както и на извършени продажби на имоти, които са били отдадени под наем.

През 2018г. продължи дейноста на дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти. Бяха удължени сроковете по вече сключени договори за наем.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2018г. са на обща стойност 16 265,26 лева, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: сграда в гр. Пловдив на ул. Й. Шнитер 3 – 2 709,84 лв.; част от сграда в гр.София на ул. „Кърниградска" №19 – 6 217,56лв.

Общи събрания на акционерите

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 29 юни 2018г. от 09.00 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 22 май 2018г., 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 23.05.2018г., 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 29 юни 2018г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2017г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2017г.

4. Общото събрание на акционерите прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2017г.

5. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2017г.

6. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2017г.

7. Общото събрание като констатира, че печалбата на дружеството за 2017г. е в размер на 1 610 386,74 лева; печалбата за разпределение на Дружеството за 2017 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 725 433.38 лв. Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент 90 % от печалбата за финансовата 2017г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ, или общо 652 890.04 лева РЕШИ:

- общото събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 656 500 лева или при 650 000 броя акции по 1.01 лева брутен дивидент на една акция;

- остатъкът, след разпределяне на дивидента, от печалбата остава като неразпределена печалба.

На основание чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2018г.

8. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2017г..
9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017 г.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2017г.
11. 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 2018г.

12. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2017г.

На 29.06.2018г. 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 29.06.2018г. 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 29 юни 2018г.

Извънредно общо събрание на акционерите

На 22 ноември 2018г. от 09.00 часа бе проведено извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 15 октомври 2018г., 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 15.10.2018г., с което е спазен

минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

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

Извънредното общо събрание на акционерите бе проведено по предварително обявения в поканата за събранието дневен ред.

С Решение № 904 -ДСИЦ от 20.09.2018г. Комисията за финансов надзор предварително одобри актуализирания проект на устава на дружеството.

Извънредното общо събрание на акционерите прие следните решения:

I. Общото събрание на акционерите прие промени в Устава на дружеството, както следва:

1. Нова алинея 4 на чл. 8 със следното съдържание:

„(4) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.)Дружеството не си поставя за инвестиционните цели, съответно няма намерения да участва в учредяването или в придобиването на дялове или акции в специализирано дружество по чл. 22а от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел."

2. Промяна на ал.3 от чл.40, която добива следното съдържание:

„(3) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) Членовете на Съвета на директорите, както и лицата, оправомощени да управляват или представляват дружеството трябва да имат висше образование, професионална квалификация и опит, необходими за управление на дейността на дружеството и да не са:

1.осъждани за умишлено престъпление от общ характер;

2.обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;

3.били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;

4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;

5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество. „

3. Изменение на ал.1 на чл.43, която добива следното съдържание:

„Чл. 43. (1) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции."

4. Изменение на чл.44, който добива следното съдържание:

„Чл. 44. (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава."

II. Общото събрание на акционерите прие актуализиран Устав на „Сердика пропъртис"АДСИЦ с отразени, подробно описаните в т.I промени.

III. Общото събрание на акционерите одобри Доклад на Съвета на директорите от 04.10.2018г. относно: Даване на одобрение за продажби на недвижими имоти, находящи се в: гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков" № 24 и в гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25.

IV. Общото събрание на акционерите одобри продажба на недвижими имоти, находящи се в гр. Пазарджик, представляващи поземлен имот № 1323 с площ от 280.56 кв.м по цифров модел, а по нотариален акт с площ от 254 кв.м, участващ в урегулиран поземлен имот /УПИ/ XIV-1323 – за Банка, кадастрален район 501, в квартал 268 по плана на гр. Пазарджик, на ул. „Константин Величков" № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи по нотариален акт: А. Масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., а по цифров модел застроена върху 164,32 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; Б. Масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., а по цифров модел застроена на 76,54 кв.м., включваща винарска изба под нея, със същата площ, функционално свързана със сградата по т. А; В. Масивна едноетажна пристройка с площ от 61 кв.м., а по цифров модел с площ от 39,64 кв.м., функционално свързана със сградата по т. А, които сгради са функционално свързани и преустроени в банков офис, съгласно Разрешение за строеж № 245/04.07.1994 г. и Разрешение за ползване № 608/28.12.1994 г., при съседи: поземлен имот 1324, поземлен имот 1328 и от двете страни улици срещу заплащане на продажна цена в общ размер на 100 000 евро, представляващи равностойност на 195 583.00 лева, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 10 000 евро, представляващи равностойност на 19 558.30 лева; продажната цена на масивната триетажна сграда е в размер на 52 723.71 евро, представляващи равностойност на 103 118.61 лева; продажната цена на масивната двуетажна сграда е в размер на 24 558.62 евро, представляващи равностойност на 48 032.49 лева и продажната цена на масивната едноетажна пристройка е в размер на 12 717.67 евро, представляващи равностойност на 24 873.60 лева, която цена е по-ниска от експертната

пазарна оценка на имотите. Условията на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

V. Общото събрание на акционерите одобри продажбата на недвижими имоти, находящи се в в гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, представляващ съгласно документ за собственост: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк", съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения срещу заплащане на обща продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева, която цена е по-ниска от експертната пазарна оценка на имотите. Условията на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

На 22 ноември 2018г. 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 извънреднотообщо събрание на акционерите, проведено на 22 ноември 2018г.

На 12 декември 2018г. търговският регистър обяви актуализирания устав на дружеството, за което на 13 декември 2018г. дружеството уведоми КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg, уведомлението бе публикувано на сайта на дружеството - www.spreit.eu.

Промени в Съвета на директорите

През 2018г. не са извършвани промени в Съвета на директорите.

Промени в Устава

През 2018 година са извършени промени в устава на дружеството, подробно описани по-горе в настоящия доклад в раздел „Извънредно общо събрание на акционерите" .

Изплащане на дивидент

На 25.07.2018г. със съдействието на Централния депозитар "Сердика Пропъртис" АДСИЦ започна изплащането на дивидента, разпределен от редовното годишно общото събрание на акционерите, проведено на 29.06.2018г. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери на четиринадесетия ден след провеждане на общото събрание или на 13.07.2018г. централният депозитар е изготвил списък на правоимащите лица към 13.07.2018г.

Сумата на нетния дивидент за 2017г. е в размер на 626 929.62 лева и е преведена от дружеството по сметка на „Централния депозитар" АД

Редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 29.06.2018г. прие решение дружеството да разпредели като дивидент ***656 500*** лева или при 650 000 броя акции на дружеството по 1.01 лева брутен дивидент на една акция.

Нетен дивидент за една акция на юридически лица- 1.01 лв.

Нетен дивидент за една акция на физически лица- 0.96лв. /дружеството удържа и внася в бюджета данък „дивидент" в размер на 5% от начисления дивидент на физическото лице./

Съгласно правилника на „Централния депозитар" АД, дивидентът се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници, и чрез „Райфайзенбанк/България/ " ЕАД- банка –депозитар на дружеството, за лица без клиентски сметки при инвестиционни посредници.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 04 септември 2018г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение, дружеството да упражни предвидената в условията на издадената емисия облигации с ISIN код 2100008080, кол опция и да погаси предсрочно част от главницата по заема. Съгласно взето решение от общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведеното на 04 Декември 2010г., за промяна на параметрите на облигационния заем, дружеството има право да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Емитентът има право да погаси предсрочно цялата или част (без ограничение в размера й) от непадежиралия размер на главницата на облигацията в размер на 6 570 000.00 (шест милиона и петстотин и седемдесет хиляди) евро на цена от 6 586 425.00 (шест милиона петстотин осемдесет и шест хиляди и четиристотин двадесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.5475 евро за една облигация.

Дружеството е уведомило в срок облигационера от емисията за приетото решение.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ оповести по предвидения в закона ред Информационен документ по чл.100б, ал.7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно емисията облигации с ISIN код 2100008080.

На 05 октомври 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 6 570 000.00 (шест милиона и петстотин и седемдесет хиляди) евро на цена от 6 586 425.00 (шест милиона петстотин осемдесет и шест хиляди и четиристотин двадесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 219.00 евро при цена от 219.5475 евро за една облигация.

Плащане получи единствения облигационер по емисията към 02 октомври 2018г.- „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Към 31.12.2018г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**13 000 000 евро**
Номинална стойност на една облигациия	**433.3333 евро**

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – 97 045,76 евро.

Лихвено плащане за една облигация –3 ,23 евро.

Размер на облигационния заем: 19 570 000.00 (деветнадесет милиона петстотин и седемдесет хиляди) евро.

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди).

Номинална стойност на една облигациия – 652.3333 евро.

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2018 г.

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

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2018г.

В законните срокове дружеството е уведомило КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg за извършеното плащане на лихви 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 14 ноември 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **91 274,25 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **3.04 евро**

Размерът на облигационния заем към датата на лихвеното плащане е 13 000 000 евро.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди)**
Номинална стойност на една облигация е в размер на **433.3333** евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 ноември 2018 г.**
Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2019г.

Други

LEI код

И през 2018г. **"Сердика Пропъртис" АДСИЦ (SERDICA PROPERTIES REIT), с ЕИК 175187173** поддържа **LEI код.**

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

През 2018г. функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълняват от Тодор Иванов Витев по трудов договор по заместване 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.

2.2. ***Дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД през 2018 г.***

През 2018г., в рамките на предмета си на дейност и съгласно договора за обслужващо дружество, „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е предоставяло на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги по продажба на имоти, включващи: проучване статута на имотите /собственост/, техническо състояние, възможности за експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки; мотивирани предложения за разпореждане с активи на база пазарни проучвания. Осъществяват се също дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажбите; услуги по управление на проектите, включващи основно градоустройствени процедури /отреждане статута на поземлените имоти/; услуги по управлението и поддръжката на недвижими имоти, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ; водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността, извършвано е правното обслужване на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, както и са извършвани на други дейности, свързани с дейността на АДСИЦ.

За някои от предоставяните на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги, обслужващото дружество е сключвало договори с външни подизпълнители и експерти в съответната област.

Финансовият резултат на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД за 2018г. е печалба в размер на 29 хил.лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2018г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**10 421**
Вземания от клиенти и доставчици	2
Други краткосрочни вземания	12
Парични средства	10 407
Разходи за бъдещи периоди	-

Текущи пасиви	**274**
Текуща част от нетекущите задължения	33
Търговски задължения	15
Данъчни задължения	18
Други	117
Приходи за бъдещи периоди	91
Нетен оборотен капитал	**10 147**

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

През 2018г. коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност – 10 147 в сравнение с 7 613 в края на 2017г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти през годината, които бяха повече на брой и с по-висока стойност от продадени инвестиционни имоти през 2017г., в следствие на което паричните средства са с по – висок размер в края на 2018г. Друга причина за по-високия коефициент на текуща ликвидност в края на 2018г. е намаленият размер на разходите за лихви по облигационния заем на дружеството, поради предсрочно погасяване на главницата по облигационния заем, което води до намаление на Текущата част от нетекущите задължения по заема.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2018 г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**9 202**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	3 331
Текуща печалба/(Загуба)	3 360
Текущи пасиви	**274**
Текуща част от нетекущите задължения	33
Търговски задължения	15

Данъчни задължения	18
Други	117
Приходи за бъдещи периоди	91

Собствен капитал

В края на 2018 г. собственият капитал на Дружеството е по – голям по размер от този в края на 2017г. Това се дължи на обстоятелството, че печалбата за 2018г. е по-висока от тази за 2017г., поради високия процент продажби на недвижими имоти.

Привлечен капитал

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране. Освен облигационния заем от 2008г. в размер на 30 000 000 евро, дружеството не е емитирало други емисии облигации. От облигационния заем са предсрочно погасени: 4 000 000 евро през 2009г.; 1 200 000 евро през 2012г., 1 080 000 евро през 2013г., 1 010 000 евро през 2014г., 1 020 000 евро през 2015г. и през 2016г. са извършени амортизационни плащания по облигационния заем в общ размер на 1 310 000.00 евро, през 2017г. в общ размер на 810 000.00 евро. През 2018г. е извършено амортизационно плащане по облигационния заем в размер на 6 570 000.00 евро, подробно описано в раздел *"Амортизационни плащания по облигационен заем"* на настоящия доклад.

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

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2018 г. и 2017г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2018***	***2017***
Парични потоци от оперативна дейност	(35)	1 557
Парични потоци от инвестиционна дейност	16 594	6 891
Парични потоци от финансова дейност	(13 908)	(4 139)
Изменения на паричните средства през периода	2 651	4 309
Парични средства в началото на периода	7 756	3 447

Парични средства в края на периода	10 407	7 756

Размерът на паричните средства в края на 2018г. отбелязва увеличение в сравнение с 2017г. това се дължи основно на по-големия размер на получените средства от продажби на инвестиционни имоти през 2018г.

Структура на активите

През 2018 г. стойността на Общо активите по баланса е по-ниска в сравнение с тази през 2017 г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2018г. и за 2017 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2018***	***%***	***2017***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	24 481	**70,14%**	**37 160**	**82,48%**
Инвестиционни имоти	24 477	70,13%	37 078	82,30%
Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Разходи за придобиване на ДМА	-	-	78	0,17%
Текущи активи, вкл.	**10 421**	**29,86%**	**7 893**	**17.52%**
Търговски вземания	2	0,01%	3	0,01%
Други вземания	12	0,03%	134	0,30%
Парични средства	10 407	29,82%	7 756	17.21%
ОБЩО АКТИВИ				

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2018г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000.00лв.; Десислава Христова Тотева 5372.24лв. и Елена Великова Николова- 95999.96лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за периода от 01.01.2018 – 30.04.2018г. са в размер на 1200лв.

Възнагражденията, изплатени на Галя Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за периода 28.05.2018 – 31.12.2018г. са в размер на 2160лв.

4. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Рискове.

4.1. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ- консолидирани данни

През 2018г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на 16 477 хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 551 хил. лв., а 73 хил. лв. са другите приходи, от които 13 хил.лв са приходите от преоценка на инвестиционни имоти.

Консолидираната печалба на дружеството за 2018г. е в размер на 3 360 хил.лв.

4.2. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

Печалбата на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за 2018г. е 29 127.90 лева.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Приходите на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективни продажби и управление на имотите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ поради излизането на пазара на недвижимите имоти на много новопостроени жилищни и офис площи от висок клас; икономическия климат в страната.

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

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

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Сделки с недвижими имоти

На 21 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в град Каварна, ул. „Добротица" № 25, с описание по документ за собственост като: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк", съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения, които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Каварна, община Каварна, област Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32/27.02.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 35064.501.1181.3.2, адрес на имота: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, ет. 1 , самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181, предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, брой нива на обекта: 3, посочена в документа площ: 640.00 кв.м., прилежащи части: изба с площ от 240 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 1: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 2: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 3: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.4, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181; застроена площ: 69 кв.м., брой етажи: 2,

презназначение: Административна, делова сграда; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.5, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181; застроена площ: 30 кв.м., брой етажи: 1, презназначение: Хангар, депо, гараж; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

Описаните по-горе недвижими имоти са продадени за обща продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева. Преди продажбата на имотите с договор във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-ниска от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота. Съветът на директорите е обяснил целесъобразността от продажбата в доклад от 04.10.2018г., който доклад, както и самата продажба са одобрени от извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 22 ноември 2018г.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 21.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 86,92% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

На 29 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно: МАГАЗИН № 9, находящ се на първи етаж, кота -0,30 метра в секция „С" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 89,87 квадратни метра, състоящ се от: търговска зала, офис, складово помещение и санитарен възел, при граници: от север вътрешен двор и проход в секция "D", от изток – магазин № 8, санитарен възел към портиерно помещение, стълбищна площадка, от юг – фасада, от запад – проход в секция "D", заедно с припадащите се 2,57 % идеални части от общите части на секция „С" от сградата, равняващи се на 14,41 квадратни метра, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1605.1219.1.165 заедно с 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220, в квартал по плана на град София, местност „Студентски град", с площ 6040 квадратни метра, при граници на имота: от три страни улици, Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като ***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 сумата от 78 600.00 евро, с включен ДДС, с левова равностойност на същата сума по фиксинга на БНБ в размер на на* ***153 728.24 лв.*** *с вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху* ***магазина****, е в размер на 77 578.00, с включен ДДС, с левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 151 729.38 лв., с вкл. ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 кв.м. от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на 1 022.00 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 1 998.86 лева, с вкл. ДДС.*

Продажната цена на имотите, описани по-горе е платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата се поеха от купувача.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 29.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 48.81% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

На 01 март 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 0.42 % идеални части, равняващи се на 25.37 квадратни метра, от правото на собственост върху 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 продажна цена в размер на 446.31 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 12 март 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 1 % идеални части, равняващи се на 60.40 квадратни метра, от правото на собственост върху 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 продажна цена в размер на 1 062,55 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 04 април 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 0.5% идеални части, равняващи се на 30,20 квадратни метра, от правото на собственост върху 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 продажна цена в размер на 531,28 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

Сключване на договор с медия

На 21 февруари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор с „Инфосток" АД, регистриран в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 203104650, със седалище и адрес на управление: гр.София п.к.1303, бул. „Тодор Александров" №109-115, ет.9, Бизнес сграда „ТАО", по силата на който договор „Инфосток" АД ще предоставя срещу заплащане на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възможност да публикува на сайта http://infostock.bg регулирана и друга информация за дружеството съгласно ЗППЦК и 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

„Инфосток" АД е медийна интернет компания – медия по чл.43а, ал.2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, с електронен адрес: news@infostock.bg.

В изпълнение на чл.43а, ал.4 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. на КФН, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува в законния срок на интернет страницата си www.spreit.eu в раздел „За нас" информация относно наименованието и електронния адрес на „Инфосток" АД.

Сключеният договор „УЕБ МЕДИЯ ГРУП" АД се прекратява поради изтичане на срока му и неподдържане за в бъдеще на услугата от „УЕБ МЕДИЯ ГРУП" АД.

Други

На 11.02.2019г. Съветът на директорите прие план за обучение на служителите за 2019г. на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, задължено лице по чл. 4, т. 9 от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „Директор за връзки с инвеститорите" за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

На 11.02.2019г. Съветът на директорите в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество прие план за обучение на служителите за 2019г. на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, задължено лице по чл. 4, т.15, б."в" от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „юрисконсулт" за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

Считано от 13.02.2019г. бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в гр. София: на бул. "Цар Освободител" № 6 и ул. „Г.Бенковски" №3; на ул. "Цар Симеон" № 53 и на ул. „Кърниградска" №19.

На 20.02.2019г. търговският регистър вписа като действителен собственик на дружеството госпожа Кюлева-Станкова, която притежава пряко 578 895 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 89.06% от капитала на „Сердика

пропъртис" АДСИЦ и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК175257369, чийто едноличен собственик на капитала е, 64 448 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 09.92 % от капитала на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

7. Вероятно бъдещо развитие на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД .

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

През 2019 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

Плановете на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2019г. са:

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

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

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

Основната дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД и през 2019г. ще бъде свързана с обслужване и поддържане на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

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

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

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

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не притежава акции.

9. Наличие на клонове

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не са регистрирали клонове.

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

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

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

И през 2018г. Дружеството продължи редовно да обслужва облигационния си заем от 2008г., за който подробна информация е дадена в по-горе в настоящия доклад.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не използва финансови инструменти.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2018г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000.00лв.; Десислава Христова Тотева 5372.24лв. и Елена Великова Николова- 95999.96лв.

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

Към 31.12.2018г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

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

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

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

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

През 2018 година дружеството не е сключвало договори с членовете на Съвета на директорите. Сключените договори със свързани лица са подробно описани в раздел III. „Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г." от настоящия доклад.

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

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

Планираните през 2019г. инвестиции са свързани предимно с поддръжка и реновиране на недвижимите имоти на дружеството. Дружеството очаква да запази доходите си в резултат на направените инвестиции.

Към датата на настоящия доклад няма предстоящи сделки от съществено значение за дружеството.

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

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

През отчетната 2018година, Дружеството е спазвало по целесъобразност заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2019г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

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

Приходи от дейността:

Приходи	**2018**	**относителен дял%**	**2017**	**относителен дял%**

Приходи от продажба на стоки/ДМА	16 477	96,35%	6 519	68,31%
Приходи от продажба на услуги	551	3,22%	2 831	29,67%
Други приходи	73	0,43%	193	2,02%
Общо приходи	**17 101**	**100%**	**9 543**	**100,00**

Данните са в хил.лева.

Приходите от продажби на услуги през 2018г. в сравнение с 2017г. бележат намаление. Приходите от продажба на инвестиционни имоти бележат по-висок ръст, което се дължи на по-големия размер на сумите, получени от продажби на недвижими имоти през годината. В Други приходи от дейността са включени приходите от преоценка на инвестиционни имоти, които през 2018г. са на стойност 13 хил.лв., а през 2017г.- 1 хил.лв.

Разходи от дейността:

Разходи	**2018**	**относителен дял%**	**2017**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	343	2,57%	284	3,75%
Разходи за амортизации	-	-	2	0,03%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	145	1,09%	164	2,16%
Балансова стойност на продадените активи	11 866	89,07%	6 386	84,29%
Други разходи	969	7,27%	740	9,77%
Общо разходи	**13 323**	**100,00%**	**7 576**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2018г. в сравнение с 2017г. дружеството е увеличило разходите си с 5 747 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2018г. дружеството е продало повече и на по-висока стойност активи в сравнение с продадените през 2017г. активи, са се увеличили и разходите през периода. Увеличение има при разходите за външни услуги и материали, които през 2018г. са на стойност 343 хил.лв., а през 2017г. – 284 хил.лв.

	2018	*2017*	*изменение в %*
Финансов резултат	**3 360**	**1 575**	**113,33%**
Приходи	17 101	9 543	79,20%
Разходи	13 741	7 968	72,45%
Печалба/загуба	**3 360**	**1 575**	**113,33%**

Данните са в хил.лв.

Увеличението като относителен и абсолютен дял на приходите на дружеството през 2018г. в сравнение с 2017г. се дължи на по-големия размер на сумите, получени от продажби на недвижими имоти през годината.

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

дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През месец март 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в землище „Емона", община „Несебър". Сделката представлява **24,92%** от разходите на дружеството.

Петър Антонов Ангелов формира **20,02%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **20,03** на сто от всички приходи на дружеството за 2018г. Петър Ангелов Ангелов е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот , находящ се в землище „Емона", община „Несебър". Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с Петър Антонов Ангелов.

През месец юни 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр. Банско, местност „Чалин Валог". Сделката представлява **12.45%** от разходите на дружеството.

„КПАРК" ЕООД формира **10,01%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **10,01%** от всички приходи на дружеството за 2018г. „КПАРК" ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сграда на дружеството, находяща се в гр.Банско, местност „Чалин Валог". Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с „КПАРК" ЕООД.

През месец септември 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр. София, ул.„Леге" №17. Сделката представлява **61.92%** от разходите на дружеството.

„ОРО Авиейшън" ЕООД формира **51,64%**от приходите на дружеството от продажба на имоти или **49,75%** от всички приходи на дружеството за 2018г. „ОРО Авиейшън" ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сграда на дружеството, находяща се в гр.София, ул „Леге" 17. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с „ОРО Авиейшън" ЕООД.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2018г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, подробно описани в т. 2 от настоящия доклад, наименована „Дейности на дружеството през 2018г." През 2018г. дружеството е сключило големи сделки и такива от съществено значение за дейността му. Като съществени сделки ръководството на дружеството определя продажбите на следните инвестиционните му имоти, а именно:

През месец февруари 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба , във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент №1, находящ се в гр.София, ул."Родопски извор" №1. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 7,33% от печалбата на дружеството.

През месец март 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в град Видин, ул."Дунавска" №24. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 9,01% от печалбата на дружеството.

През месец март 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в землище „Емона" , община „Несебър". Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 102,79% от печалбата на дружеството.

През месец юни 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Банско, местност „Чалин Валог". Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 51,37% от печалбата на дружеството.

През месец юли 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Пловдив, бул."Йосиф Шнитер" №3. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 35,21% от печалбата на дружеството.

През месец юли 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, находящ се в гр.Лом, ул."Дунавска" №24. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 9,52% от печалбата на дружеството.

През месец септември 2018г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.София, ул."Леге" №17. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 255,42% от печалбата на дружеството.

През месец октомври 2018 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот -банков офис с променено предназначение на зоомагазин, заедно с 2.53% идеални части от правото на собственост на урегулирания поземлен имот, находящ се в гр. София, ул. „Акад.Стефан Младенов" №76. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 11,98% от печалбата на дружеството.

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

необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

На 29 юни 2018г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи споразумение за прекратяване на договор за наем на офиси находящи се в гр.София на ул."Кърниградска" №19 със следните свързани лица, а именно: АЕКС АД , за наем на офис №2, офис №4 и офис №6 находящи се на етаж 3/трети/ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за наем на офис №3 находящ се на етаж 3/трети/. Считано от 01.07.2018г. бе сключен нов договор с „Аекс" АД за наем на офис № 1, офис 4 и офис № 5, находящи се на етаж 4 /четвърти/ и със „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за наем на офис №6 находящ се на етаж 4/четвърти/ в административната сграда на дружеството, находяща се в гр. София на ул. „Кърниградска" 19.

Свързаността с дружеството, на което 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., както и Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

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

Наемател	ЗП	ет.	Депозит	Наемна цена към 01.07.2018г.	ТУ с ДДС евро	Общо с ДДС евро	Офис №
„Аекс" АД	141,65	4	1 784,79	1 784,79	254,97	2 039,76	Общо
	52,04	4	655,70	655,70	93,67	759,37	офис 4
	47,16	4	594,22	594,22	84,89	679,11	офис 5
	42,45	4	534,87	534,87	76,41	611,28	офис 1
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД	35,16	4	443,02	443,02	63,29	506,30	Общо
	35,16	4	443,02	443,02	63,29	506,30	Офис 6
Общо наета площ	**176,81**						

- Наемен срок – без определен срок, считано от 01.07.2018г.;
- Прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ;
- Наемателят ще заплаща част от Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2019г.;
- Без нотариална заверка на договора за наем.

Към 31.12.2018г. са отдадени под наем ет.1, ет.2, ет.3 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 3 наемателят заплаща месечна наемна цена от 14,40 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. Наемната цена по договора сключен с „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД 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.

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

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

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

Сключените през 2018г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

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

През 2018г. не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен за дружеството характер.

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

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

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

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

Към 31.12.2018г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава следните недвижими имоти:

Незастроени земи

N	ИМОТ	Описание
1	Гр. Смолян – земя	Гр. Смолян – Урегулиран поземлен незастроен имот м. „Караманджа" - на 2.5 км. Отдалечен от к.к. "Пампорово". Терена е равнинен, подходящ за застрояване, в близост до основен път за Смолян - Пампорово. Площта на имота е 3720 кв.м.
2	Земя – „Лесово" – ГКПП - Община Елхово.	Не застроен урегулиран поземлен имот с площ на имота от 4515 кв.м. по плана на ГКПП „Лесово" – контактна зона при граници: път, УПИ V, УПИ III и земеделски земи. Предназначение – за офис-сграда.
3	Земя - София – ул."Беловодски път", кв. "Бояна".	Представлява УПИ - XIX-53, КВ.3, кв. „Бояна", ул. "Беловодски път" Гр. София. Парцелът е равнинен незастроен с площ от 1680 кв.м. отреден за жилищно строителство.

Застроени земи

N	ИМОТ	Описание и характеристика
1	Гр. София – УПИ и част от административна сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша. Представлява УПИ – представляващ парцел IV от кв. 304 с площ от 365 кв.м. и изградена върху него офис сграда, от която дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
2	Гр. София – бул. „Акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в съсобствено УПИ.	Гр. София – кв. Студентски град – до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Състои се от бивши УПИ VIII – 1220, 1219 в кв. 271 с обща площ от 6085 кв.м. като са останали непродадени идеални части от имота.
3	Гр. София – УПИ застроено, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски"N 3.	Гр.София - идеален център, на булевард, непосредствено до банкови и административни сгради. Имотът представлява застроено УПИ IV от кв.482 с площ 1448.35 кв.м, върху което е застроена седем етажна административна масивна сграда.
4	Град София - земя - ул. " Цар Симеон" N 53	Земя в гр. София, представляваща дворно място с площ от 755 кв.м. от УПИ I - 5, кв. 18 – м. Център в гр. София, върху част, от която е изградена Масивна двуетажна офис – сграда.

Сгради и части от сгради

N	ИМОТИ /обекти/	описание и характеристика на имота
1	Гр. София – ул. "Цар Симеон" N 53 - двуетажна сграда с дворно място.	Представлява двуетажна масивна сграда с РЗП от 390 кв.м. и прилежаща земя от 755 кв.м. Сградата е паметник на културата. Състои се от: 1-ви етаж-салон, една стая, кухненски бокс и тоалетна, 2-ри етаж – изцяло градоред и дървена облицовка, тераса с дърворезба, 6 стаи и приемна.
2.	Гр. София – административна офис - сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша". Представлява част от офис сграда с отделен вход и входно фоайе, със ЗП 240 кв.м. Дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
3	Гр. София – бул. „акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в собствено УПИ.	Част от жилищна сграда в гр. София, кв. „Студентски град", находяща се до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Представлява част от нова многофункционална жилищно-офисна сграда. Дружеството притежава: 1 бр.магазин.
4	Гр. София – административна сграда, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски" N 3.	Гр.София - идеален център - на булевард "Цар Освободител" непосредствено до банкови и административни сгради. Седем етажна административна масивна сграда с общо РЗП от 10 027 кв.м., сградата представлява паметник на културата, застроена 1928-1932 в собствено УПИ с площ 1448.35 кв.м.
5	Имот град Каварна - ул. "Добротица " N25	Гр. Каварна, част от масивна административна сграда и пристройка застроена 1925г. в центъра на града на главна улица. Представлява втори и трети етаж от сграда на три етажа със ЗП – 258 кв.м. и пристройка на два етажа –със ЗП 189 кв.м. състояща се от 2 гаража на първи етаж и банков офис на втори етаж, и самостоятелен гараж от 29 кв.м.

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

Дружеството е сключило облигационен заем с емисия ISIN BG2100008080.

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

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

Облигационният заем не е обезпечен.

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

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

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро) - размер за погасяване
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	

						1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000
		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		05.10.2018				**6 570 000 / погасена предсрочно част от главницата/- На 05 октомври 2018г.**
		14.11.2018	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2019	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2019	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2020	**182**	**366**	**1%**	
		14.11.2020	**184**	**366**	**1%**	
		14.05.2021	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2021	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2022	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2022	**184**	**365**	**1%**	
	14.05.2023	**14.05.2023**	**181**	**365**	**1%**	**13 000 000**

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

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

Към 31.12.2018г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**13 000 000 евро**
Номинална стойност на една облигациия	**433.3333 евро**

Извършените през 2018г. амортизационно плащание по облигационния заем и лихвените плащания са подробно описани в раздел „Амортизационни плащания по облигационен заем" на настоящия доклад.

Лихвени плащания по емисия облигации

Извършените през 2018г. лихвени плащания са подробно описани в раздел „Лихвени плащания по емисия облигации" на настоящия доклад.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2018 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит.

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

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

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

През 2018 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал и не е емитирало ценни книжа. Средствата от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и емитирания облигационен заем са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството по придобиване на недвижими имоти.

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

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите резултати.

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

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

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

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

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

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

През 2019г. Дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и продажби на имоти на Дружеството.

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

През отчетната 2018г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери.
15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

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

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

През 2018г. не са извършване промени в управителните органи на дружеството.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението

се дължи към по-късен момент;

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

През 2018г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000.00лв.; Десислава Христова Тотева 5372.24лв. и Елена Великова Николова- 95999.96лв.

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

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

Към 31.12.2018г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

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

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

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

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

През 2018г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал. През 2018г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, при които общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства да надхвърля 10 на сто от собствения му капитал.

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

През 2018г. директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ по заместване на Сия Петрова Кълвачева е Тодор Иванов Витев.

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.

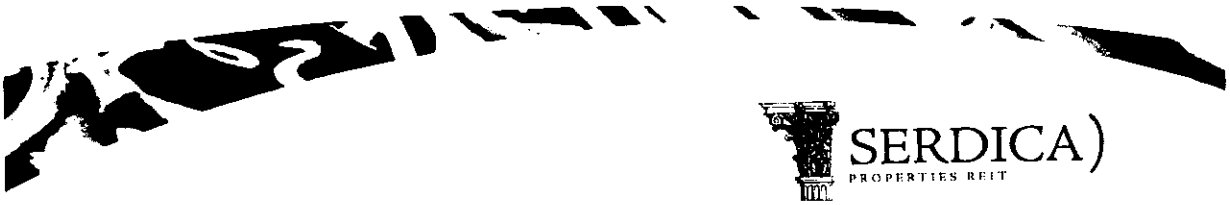
На сайта на дружеството www.spreit.eu се публикува актуална информация за Директора за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Промени в цената на акциите на дружеството

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

Към датата на настоящия доклад, по данни от „Българска фондова борса- София" АД, промените в цената на акциите на дружеството са следните:

Борсов код	*Вид*	*Дата на корекция*	*Последна цена на датата на корекция*	*Коригиращ фактор*	*Брой новоемитирани ценни книжа*	*Първа дата на търговия на новоемитираните акции*
6SR	*Раздаване на дивидент*	*2018-07-11*	*24.5140*	*1.042971409121851599 73*		



6SR	*Раздаване на дивидент*	*2017-07-12*	*28.0000*	*1.14220445459737292975*
6SR	*Раздаване на дивидент*	*2011-07-06*	*26.9930*	*1.00522480048561*
6SR	*Раздаване на дивидент*	*2010-07-12*	*28.0000*	*1.03730981109847*

Към датата на доклада, според информация на БФБ, цената на акция на дружеството е в размер на 23.5040лв.

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

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

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

Друга информация по преценка на дружеството.

Няма.

Събития след датата на отчета

Сделки с недвижими имоти

На 21 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в град Каварна, ул. „Добротица" № 25, с описание по документ за собственост като: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк", съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед

№ 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения, които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Каварна, община Каварна, област Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32/27.02.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 35064.501.1181.3.2, адрес на имота: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, ет. 1 , самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181, предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, брой нива на обекта: 3, посочена в документа площ: 640.00 кв.м., прилежащи части: изба с площ от 240 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 1: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 2: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 3: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.4, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181; застроена площ: 69 кв.м., брой етажи: 2, презназначение: Административна, делова сграда; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.5, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181; застроена площ: 30 кв.м., брой етажи: 1, презназначение: Хангар, депо, гараж; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

Описаните по-горе недвижими имоти са продадени за обща продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева. Преди продажбата на имотите с договор във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-ниска от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота. Съветът на директорите е обяснил целесъобразността от продажбата в доклад от 04.10.2018г., който доклад, както и самата продажба са одобрени от извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 22 ноември 2018г.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 21.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 86,92% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

На 29 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно: МАГАЗИН № 9, находящ се на първи етаж, кота -0,30 метра в секция „С" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 89,87 квадратни метра, състоящ се от: търговска зала, офис, складово помещение и санитарен възел, при граници: от

север вътрешен двор и проход в секция "D", от изток – магазин № 8, санитарен възел към портиерно помещение, стълбищна площадка, от юг – фасада, от запад – проход в секция "D", заедно с припадащите се 2,57 % идеални части от общите части на секция „С" от сградата, равняващи се на 14,41 квадратни метра, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1605.1219.1.165 заедно с 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220, в квартал по плана на град София, местност „Студентски град", с площ 6040 квадратни метра, при граници на имота: от три страни улици, Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като ***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 сумата от 78 600.00 евро, с включен ДДС, с левова равностойност на същата сума по фиксинга на БНБ в размер на на* ***153 728.24 лв.*** *с вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху* ***магазина****, е в размер на 77 578.00, с включен ДДС, с левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 151 729.38 лв., с вкл. ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 кв.м. от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на 1 022.00 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 1 998.86 лева, с вкл. ДДС.*

Продажната цена на имотите, описани по-горе е платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата се поеха от купувача.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 29.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 48.81% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

01.03.2019 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: ***0,42 %*** *идеални части, представляващи* ***25,37*** *квадратни метра, съгласно документ за собственост, от правото на собственост, върху следния недвижим имот:* ***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* ***6 085 кв.м****, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 т), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219, квартал 271, парцел VIII, при съседи: поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1795, поземлен имот с*

идентификатор 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.3708, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4527, за който имот, съгласно документ за собственост, е предвиден УПИ VIII-1220, 1219, квартал 271, по плана на гр. София, местност „Студентски град", целият с площ ***6 040*** *квадратни метра, при съседи: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475, отреден за клиника и УПИ IX-395, отреден за КОО, за продажна цена в размер на 446,31 лева, с включен ДДС.*

12.03.2019 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно: ***1 %*** *идеални части, представляващи* ***60,40*** *квадратни метра, съгласно документ за собственост, от правото на собственост, върху следния недвижим имот:* ***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* ***6 085 кв.м****, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 т), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219, квартал 271, парцел VIII, при съседи: поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1795, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.3708, поземлен имот с идентификатор68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор 68134.1605.4527, за който имот, съгласно документ за собственост, е предвиден УПИ VIII-1220, 1219, квартал 271, по плана на гр. София, местност „Студентски град", целият с площ* ***6 040*** *квадратни метра, при съседи: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475, отреден за клиника и УПИ IX-395, отреден за КОО, за продажна цена в размер на 1 062,55 лева, с включен ДДС.*

Сключване на договор с медия

На 21 февруари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор с „Инфосток" АД, регистриран в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 203104650, със седалище и адрес на управление: гр.София п.к.1303, бул. „Тодор Александров" №109-115, ет.9, Бизнес сграда „ТАО", по силата на който договор „Инфосток" АД ще предоставя срещу заплащане на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възможност да публикува на сайта http://infostock.bg регулирана и друга информация за дружеството съгласно ЗППЦК и 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

„Инфосток" АД е медийна интернет компания – медия по чл.43а, ал.2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, с електронен адрес: news@infostock.bg.

В изпълнение на чл.43а, ал.4 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. на КФН, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува в законния срок на интернет страницата си www.spreit.eu в раздел „За нас" информация относно наименованието и електронния адрес на „Инфосток" АД.

Сключеният договор „УЕБ МЕДИЯ ГРУП" АД се прекратява поради изтичане на срока му и

неподдържане за в бъдеще на услугата от „УЕБ МЕДИЯ ГРУП" АД.

Други

На 11.02.2019г. Съветът на директорите прие план за обучение на служителите за 2019г. на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, задължено лице по чл. 4, т. 9 от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „Директор за връзки с инвеститорите" за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

На 11.02.2019г. Съветът на директорите в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество прие план за обучение на служителите за 2019г. на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, задължено лице по чл. 4, т.15, б."в" от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „юрисконсулт" за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

Считано от 13.02.2019г. бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в гр. София: на бул. "Цар Освободител" № 6 и ул. „Г.Бенковски" №3; на ул. "Цар Симеон" № 53 и на ул. „Кърниградска" №19.

На 20.02.2019г. търговският регистър вписа като действителен собственик на дружеството госпожа Кюлева-Станкова, която притежава пряко 578 895 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 89.06% от капитала на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК175257369, чийто едноличен собственик на капитала е, 64 448 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 09.92 % от капитала на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

За Съвета на директорите: _____

(Десислава Тотева, Изпълнителен директор)