

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2019г.

14.04.2020г.

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 с 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.

Управител на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е 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 на дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2. Дейности на дружествата през 2019г.

2.1. Дейности на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2019 г.

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

През 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

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.

На 10 май 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 1062.65 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 28.05.2019г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, находящ се в землището на село Лесово, община Елхово, област Ямбол, в Контактната зона на ГКПП „Лесово – Хамзабейли", а именно: **Незастроен урегулиран поземлен имот IV**, за административно-стопанска дейност, в **квартал 1**, по плана на ГКПП „Лесово-Хамзабейли" – Контактна зона, с площ на имота от **4 515 кв.м**, при граници: път ГКПП, обслужваща улица, УПИ V, УПИ III и земеделски земи, *който имот е заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Лесово, община Елхово, област Ямбол, одобрени със Заповед РД-18-78/24.07.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като:* Поземлен имот с идентификатор 43459.502.10, с адрес на поземления имот: с. Лесово, п.к. 8754, ГКПП Лесово – Контактна зона, с площ: **4 497 кв.м.**, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, Начин на трайно ползване: За друг обществен обект, комплекс, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал 1, парцел IV, при съседи: поземлен имот с идентификатор 43459.502.31, поземлен имот с идентификатор 43459.502.11, поземлен имот с идентификатор 43459.53.9, поземлен имот с идентификатор 43459.502.39, **евро**, без вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **136 908. лева**, без вкл. ДДС, която сума заедно с дължимото ДДС е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 20 ноември 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 32,50 % идеални части, 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 28 777,58 лева без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2019г. 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 2018г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти също е в размер на **18,39 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи. Процентното съотношение на отдадените под наем инвестиционни имоти към всички инвестиционни имоти е запазило своя размер, въпреки извършените продажби през 2019г.

Нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти през 2019 г. възлизат на **472 хил. лв.** Намалението им в сравнение с 2018 г., когато дружеството отчете нетни приходи от

отдадените под наем недвижими имоти в размер на **551 хил. лв.**, се дължи основно на продадени инвестиционни имоти, които са генерирали приход от наем през отчетния период.

През 2019г. 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 2019г. са на обща стойност **13 065,01 лева**, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: на бул. „Цар Освободител" №6- на обща стойност 9 035.00 лв., на ул. „Кърниградска" № 19 -на обща стойност 2 900.01лв. и на ул. „Цар Симеон" №53 - на обща стойност 1130.00 лв.

Общи събрания на акционерите

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 25 юни 2019г. 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 21 май 2019г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез news@infostock.bg на 21.05.2019г., 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 25 юни 2019г. 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 2018г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2018г.

4. Общото събрание на акционерите прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2018г.

5. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2018г.

6. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2018г.

7. Общото събрание като констатира, че печалбата на дружеството за 2018г. е в размер на 3 331 хил.лв.; печалбата за разпределение на Дружеството за 2018 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 2 684 867,23 лв.

Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент 90 % от печалбата за финансовата 2018г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ, или общо 2 416 380,51 лева РЕШИ:

- общото събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 2 418 000 лева или при 650 000 броя акции по 3,72 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 31.12.2019г.

8. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2018г.
9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2018 г.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2018г.
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 2019г.

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 2018г.

На 25.06.2019г. 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 25.06.2019г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта news@infostock.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 25 юни 2019г.

Промени в Съвета на директорите

През 2019г. не са извършвани промени в Съвета на директорите.

Промени в Устава

През 2019 година не са извършвани промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на Сердика Пропъртис АДСИЦ, проведено на 25.06.2019г. прие решение дружеството да разпредели като дивидент 2 418 000 лева или при 650 000 броя акции по 3.72 лева брутен дивидент на акция.

Нетен дивидент на една акция на юридически лица - 3.72 лева.

Нетен дивидент на една акция на физически лица - 3.5340 лева./Дружеството удържа и внася в бюджета данък "дивидент" в размер на 5% от начисление дивидент на физическото лице./

На 15.08.2019г. със съдействието на Централния депозитар "Сердика Пропъртис" АДСИЦ започна изплащането на дивидента, разпределен от редовното годишно общото събрание на акционерите, проведено на 25.06.2019г. Право да получат дивидент имаха акционерите, придобили акции до 14 дни след датата на общото събрание на акционерите или към 09.07.2019г. Централен Депозитар АД е изготви списък на правоимащите лица към 09.07.2019г.

Сумата на нетния дивидент за 2018г. е в размер на 2 309 087,33 лв. и е преведена от дружеството по сметка на Централен Депозитар АД.

На 13.09.2019г. дружеството получи писмо и удостоверение от Централен Депозитар АД, видно от което, според представените в ЦД АД отчети на инвестиционните посредници, обслужващи плащането за 2018г., дължимият дивидент е изплатен изцяло.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 14 май 2019г., 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.

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.

Актуализираният погасителен план на плащанията на главница и лихва, след решението на Съвета на директорите от 14 май 2019г. за упражняване на правата по предвидената в проспекта кол опция, в резултат на което се променя размерът на главницата, платим на падежа, е следния:

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/- 05.10.2018г.
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	

						3 900 000 евро-погасена предсрочно част от главницата на 17 юни 2019
		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%	9 100 000

На 17 юни 2019г. дружеството погаси предсрочно 3 900 000 евро, съгласно решението на Съвета на директорите от 14 май 2019г., подробно описано в предходната точка.

Датата на падеж на плащането по главницата е 14 май 2023г.

Към 31.12.2019г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и непогасена главница на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**9 100 000 евро**
Непогасена главница на една облигациия	**303.3333 евро**

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2019 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **64 465,75 евро.**

Лихвено плащане за една облигация **–2,1488 евро.**

Размер на непогасената част на облигационния заем към 14 май 2019г.: **13 000 000.00 (тринадесет милиона)** евро.

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

Непогасена главница на една облигация към 14.05.2019г. – 433.3333 **евро.**

Дата на падеж на лихвено плащане: **14 май 2019 г.**

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2019г.

На 14 ноември 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – 49 506.85 евро.

Лихвено плащане за една облигация – 1,6502 евро.

Размер на непогасената част на облигационния заем: 9 100 000.00 (девет милиона и сто хиляди) евро.

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди).

Непогасена главница на една облигация – 303.3333 евро.

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 ноември 2019 г.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14 май 2020г.

Други

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.

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.

LEI код

И през 2019г. **"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 2019г. функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълняваха от 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.

2.2. ***Дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД през 2019 г.***

През 2019г., 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 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.

Нетният финансов резултат на дружеството за 2019 г. е загуба на стойност по- ниска от **1 хил. лв.**

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2019г. (консолидирани стойности):

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**616**
Вземания от клиенти и доставчици	1
Други краткосрочни вземания	12
Парични средства	599
Разходи за бъдещи периоди	4
Текущи пасиви	**216**
Текуща част от нетекущите задължения	23
Търговски задължения	8
Данъчни задължения	2
Други задължения	99
Приходи за бъдещи периоди	84
Нетен оборотен капитал	**400**

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 2019г. коефициентът на текуща ликвидност е с по-ниска стойност - **400**, в сравнение с **10 147** в края на 2018г., което се дължи на значително по-малкия брой продадени инвестиционни имоти и на по-ниска стойност през 2019г., в следствие на което паричните средства са със значително по-нисък размер от този към края на 2018г. Друга причина за по-ниския коефициент на текуща ликвидност в края на 2019г. 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 2019 г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**6 575**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	4 273
Текуща печалба/(Загуба)	(209)
Текущи пасиви	**216**
Текуща част от нетекущите задължения	23
Търговски задължения	8
Данъчни задължения	2
Други	99
Приходи за бъдещи периоди	84

Собствен капитал

В края на 2019 г. собственият капитал на Дружеството е по – малък по размер от този в края на 2018г. Това се дължи на обстоятелството, че финансовият резултат на дружеството към края на 2018г. е печалба за разлика от 2019г., където дружеството е на загуба. Причината за загубата през 2019г. е значително по-малкия брой на продадените инветиционни имоти през 2019г. и на продадения инвестиционен имот в гр.Каварна, който е продаден под балансовата си стойност. Причина за по-ниския размер на собствения капитал през 2019г. е и изплатения дивидент, който е разпределен на база печалбата през 2018г.

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, а през 2019г.

амортизационното плащане е в размер на 3 900 000.00 евро, което е 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 2019 г. и 2018г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2019***	***2018***
Парични потоци от оперативна дейност	(65)	(35)
Парични потоци от инвестиционна дейност	452	16 594
Парични потоци от финансова дейност	(10 195)	(13 908)
Изменения на паричните средства през периода	(9 808)	2 651
Парични средства в началото на периода	10 407	7 756
Парични средства в края на периода	599	10 407

Размерът на паричните средства в края на 2019г. отбелязва драстично намаление в сравнение с 2018г. Това се дължи основно на по-ниския размер на получени средства от продажба на инвестиционни имоти, извършеното амортизационно плащане по облигационния заем и изплатения дивидент през 2019г.

Структура на активите

През 2019г. стойността на Общо активите по баланса е по-ниска в сравнение с тази през 2018 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 2019г. и за 2018г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2019***	***%***	***2018***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	**23 973**	**97,49%**	**24 481**	**70,14%**
Машини,съоръшения,оборудване	2	0,01%	-	-
Инвестиционни имоти	23 967	97,47%	24 477	70,13%
Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Текущи активи, вкл.	**616**	**2,51%**	**10 421**	**29,86%**
Търговски вземания	1	0,00%	2	0,01%
Други вземания	16	0,07%	12	0,03%
Парични средства	599	2,44%	10 407	29,82%
ОБЩО АКТИВИ	**24 589**	**100%**	**34 902**	**100,00%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2019г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000.00лв.; Десислава Христова Тотева 6 000.00лв. и Елена Великова Николова- 96 000.21лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Галя Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за периода 01.01.2019г. – 31.12.2019г. са в размер на 3 600.00 лв.

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 2019г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на 418 хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 472 хил. лв., а 47 хил. лв. са другите приходи.

Консолидираната загуба на дружеството за 2019г. е в размер на (209) хил.лв.

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

Финансовият резултат на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за 2019г. е загуба в размер по-нисък от 1 хил.лв.

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 бизнесредата 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.

Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ носят риск да бъдат неблагоприятно засегнати от приетите рестриктивни мерки от правителствата за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция доколкото ще бъдат ограничени възможностите на дружеството да представя на потенциални инвеститори имотите си, предназначени за отдаване под наем или продажба, както и да сключва договори за отдаване под наем или продажба. Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наематели, дружеството носи риск от предсрочно прекратяване на сключените договори за наем. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, към датата на настоящия доклад, без количествено и качествено изражение върху дружеството.

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. *Събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.*

Като взе предвид, че сключените от дружеството застраховки на недвижимите му имоти изтичат на 12.02.2020г., включително, на 21.01.2020г. дружеството поднови застраховките на недвижимите си имоти, находящи се в: гр. София на ул. "Кърниградска" № 19; гр. София на бул. "Цар Освободител" № 6 и в гр. София на ул. "Цар Симеон" № 53. Периодът на застраховане е 13.02.2020-12.02.2021г.

На 31 януари 2020г. дружеството сключи договор за извършване на обследване за енергийна ефективност на сградата си на ул. „Цар Симеон" № 53, частта от сграда на ул. „Кърниградска" № 19 и частта от сграда на бул. „Цар Освободител" № 6.

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 2020 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 2020г. 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 2020г. 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 2019г. 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 2019г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000.00лв.; Десислава Христова Тотева 6 000.00лв. и Елена Великова Николова- 96 000.21лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Галя Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за периода 01.01.2019г. – 31.12.2019г. са в размер на 3 600.00 лв.

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

Към 31.12.2019г., 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 2019 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 2020г. 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 2019 година, дружеството е спазвало по целесъобразност заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2020г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

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

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

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

Приходи от дейността:

Приходи	**2019**	**относителен дял%**	**2018**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	418	44.61%	16 477	96.35%
Приходи от продажба на услуги	472	50.37%	551	3.22%
Други приходи	47	5.02%	73	0.43%
Общо приходи	**937**	**100,00%**	**17 101**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

Приходите от продажби на услуги през 2019г. в сравнение с 2018г. бележат намаление. Приходите от продажба на инвестиционни имоти също бележат намаление, което се дължи на по-ниския размер на получените средства от продажба на инвестиционни имоти. В Други приходи от дейността през 2018г. са включени приходите от преоценка на инвестиционни имоти на стойност 13 хил.лв.

Разходи от дейността:

Разходи	**2019**	**относителен дял%**	**2018**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	111	12.40%	343	2.57%
Разходи за амортизации	-	-	-	-
Разходи за възнаграждения и осигуровки	150	16.76%	145	1.09%
Балансова стойност на продадените активи	374	41.79%	11 866	89.07%
Други разходи	260	29.05%	969	7.27%
Общо разходи	**895**	**100.00%**	**13 323**	**100.00%**

Данните са в хил.лева.

През 2019г. в сравнение с 2018г. дружеството е разходите си с 12 428 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 2019г. активи, са се намалили и разходите през периода. Намаление бележат и разходите за външни услуги, които през 2018г. са на стойност 343 хил.лв., а през 2019г. - 111 хил.лв. С по-нисък размер са и другите разходи – 969 хил.лв. през 2018г. и 260 хил.лв. през 2019г. Там влияние оказват Разходите за обезценка, които през 2018г. са на стойност 748 хил.лв., а през 2019г. – 136 хил.лв.

	2019	***2018***	***изменение в %***
Финансов резултат	**(209)**	**3 360**	**(106.63%)**
Приходи	937	17 101	(94.52%)
Разходи	1 146	13 741	(91.66%)
Печалба/загуба	**(209)**	**3 360**	**(106.63%)**

Данните са в хил.лв.

Намаление като относителен и абсолютен дял на консолидираните приходи на дружеството през 2019г. в сравнение с 2018г. се дължи на по-ниския размер на сумите, получени от продажби на недвижими имоти през годината и техния по-малък брой.

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 § 1о от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През месец Януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Каварна, ул.Добротица 25. Сделката представлява **10,24%** от общо разходите на дружеството.

Глобъл Маркет-Трежъри Фънд ЕООД формират **28,06%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **12,52** на сто от всички приходи на дружеството за 2019г. Глобъл Маркет-Трежъри Фънд ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот , находящ се в гр.Каварна, ул.Добротица 25. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ е имала и други взаимоотношения с Глобъл Маркет-Трежъри Фънд ЕООД, а именно продажба през декември 2018г. на имот, находящ се в гр.Пазарджик, ул.Константин Величков 24.

През месец януари 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт на недвижим имот, представляващ именно МАГАЗИН №9, находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76. Сделката представлява **11.03%** от разходите на дружеството.

„ОПЦИЯ" ЕООД формира **30,23%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **13,49%** от всички приходи на дружеството за 2019г. „ОПЦИЯ" ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на Магазин №9, находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с „ОПЦИЯ" ЕООД.

През месец май 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, находящ се на ГКПП Лесово-Хамзабейли, Контактна зона. Сделката представлява **11.95%** от разходите на дружеството.

„Крис Трейд 2000" ЕООД формира **32,73%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **14,61%** от всички приходи на дружеството за 2019г. „Крис Трейд 2000" ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт имот на дружеството, находящ се на ГКПП Лесово-Хамзабейли, Контактна зона. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с „Крис Трейд 2000" ЕООД.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2019г., 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 настоящия доклад в „Дейности на дружеството през 2019г." През 2019г. дружеството е сключило по-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 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Каварна, ул.Добротица 25. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява **12,52%** от приходите на дружеството.

През месец януари 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, и на друг недвижим имот, а именно МАГАЗИН №9, находящ се в гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява **13,49%** от приходите на дружеството.

През месец май 2019 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се на ГКПП Лесово-Хамзабейли, Контактна зона. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява **14,61%** от приходите 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 01.08.2019г. между „Сердика пропъртис" АДСИЦ и „Аекс" АД се подписа споразумение към договор за наем от 29.06.2018г., според което считано от 01.09.2019г.страните променят по взаимно съгласие договора за наем, като го прекратяват по отношение на отдадените с договора офис № 1 и офис № 5, намиращи се на 4 етаж от административна сграда, с адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, и запазват действието му по отношение на офис № 4, намиращ се на същия адрес, при следните параметри:

Наемател	Етаж	Офис	Застроена площ	Едномесечен наем /без ДДС/	ТУ /без ДДС/	Общо месечно наемно плащане /без ДДС/
„Аекс" АД	4	4	52.04 кв.м	555.70 евро	78.06 евро	633.76 евро

- влизане на споразумението в сила – считано от 01.09.2019 г.;
- наемен период – без определен срок;
- сумата, внесена като депозит от наемателя по договора, се запазва.

Свързаността с дружеството, на което е отдаден под наем офис в сградата на дружеството на ул. „Кърниградска" №19, гр.София, произтича от връзки с членовете на Съвета на директорите Весела Кюлева-Станкова и Десислава Христова Тотева, както и с г-жа Весела Кюлева-Станкова в качеството ѝ на акционер с притежаваните от нея пряко и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Г-жа Весела Кюлева-Станкова е мажоритарен акционер и член на Съвета на директорите на „Аекс" АД, а г-жа Десислава Христова Тотева е представител на „БР Консулт" ЕООД в Съвета на директорите на „Аекс" АД.

През 2019г. е в сила и договор за наем, сключен на 29.06.2018г. с дъщерното дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

Към 31.12.2019г. параметрите на сключените договори за наем със свързаните лица са следните:

Наемател	ЗП кв.м.	ет.	Депозит	Наемна цена с ДДС в евро към 31.12.2019г.	ТУ с ДДС евро	Общо с ДДС евро	Офис №
„Аекс" АД	52.04 кв.м	4	1784.79	666.84	93.67	760,51	Общо
	52.04 кв.м	4	1784.79	666.84	93.67	760,51	офис 4
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД	35.16 кв.м	4	443.02	450,54	63.29	513,83	Общо
	35.16 кв.м	4	443.02	450.54	63.29	513.83	Офис 6
Общо наета площ	**87,20 кв.м**						

Наемната цена по договора сключен с „Аекс" АД в размер на 12,81 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 12,81 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 сделки между свързани лица не са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период и не се отклоняват от пазарните условия.

"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 2019г. 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 2020г. 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 31.12.2019г. "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 - 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 – 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.
3	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,	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,

	ул."Кърниградска" N19.	както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
3	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.

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 предерочно 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 предерочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро \погасена предерочно 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 предерочно 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/- 05.10.2018г.
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	3 900 000 евро- погасена предсрочно част от главницата на 17 юни 2019
		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%	9 100 000

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 31.12.2019г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**9 100 000 евро**
Непогасена главница на една облигация	**303.3333 евро**

Извършеното през 2019г. амортизационно плащане по облигационния заем е подробно описано в раздел „Амортизационни плащания по облигационен заем" на настоящия доклад.

Лихвени плащания по емисия облигации

Извършените през 2019г. 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 2019 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 2019 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 паричи 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 2020г. 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 2019г. 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 2019г. 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 2019г. членовете на Съвета на директорите на Сердика Пропъртис АДСИЦ са получили следните брутни възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева – Станкова – 6 000 лв., Десислава Христова Тотева – 6 000 лв., Елена Великова Николова – 96 000,21 лв.

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

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

Към 31.12.2019г., 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 2019г. 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 2019г. 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 2019г. директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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: [illegible]@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	Коригиран фактор	Брой новоемитирани ценни книжа	Първа дата на търговия на новоемитираните акции
6SR	Разпределение на дивидент	2019-07-05	28.0000	1.1532125205930807248 8		
6SR	Разпределение на дивидент	2018-07-11	24.5140	1.0429714091218515997 3		
6SR	Разпределение на дивидент	2017-07-12	28.0000	1.1422044545973729297 5		
6SR	Разпределение на дивидент	2011-07-06	26.9930	1.0052248004856 1		
6SR	Разпределение на дивидент	2010-07-12	28.0000	1.0373098110984 7		

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.

За Съвета на директорите: _____

(Десислава Тотева, Изпълнителен директор)