SERDICA
PROPERTIES REIT

Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за четвъртото тримесечие на 2019г.

21.02.2020г.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Управител на Дружеството е Галя Георгиева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

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

Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2019г.

Сделки с недвижими имоти

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

На 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 вкллючен 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 еспертната 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.

Отдадени под наем недвижими имоти

През отчетния период не са отдавани под наем имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител" №6, на ул. „Кърниградска" № 19 и на ул. „Цар Симеон" №53.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 7 326.01 лева, от които ремонти на имота на дружеството, находящ се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 на стойност стойност 4 486,00 лв.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 май 2019г. „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**: 13 000 000.00 (тринадесет милиона)** евро.

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

Непогасена главница на една облигация – 433.3333 **евро.**

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

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2019г.

Предсрочно погасяване на част от главницата по облигационна емисия ISIN код 2100008080

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. 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 облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

На 17 юни 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 3 900 000.00 (три милиона и деветстотин хиляди) евро от главницата на цена от 3 909 750.00 (три милиона деветстотин и девет хиляди седемстотин и петдесет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 130.00 евро при цена от 130.325 евро за една облигация.

Съгласно условията на заема, плащане по главницата получи облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 12 юни 2019г.

Дружеството уведоми в законния срок Комисията по финансов надзор, Българска фондова борса –София АД, Централния депозитар и обществеността за извършеното, в съответствие с решението на Съвета на директорите от 14 май 2019г., плащане, с което се погаси предсрочно част от облигационния заем.

Към 30.06.2019г. 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**

Подробна информация е публикувана и на сайта на дружеството.

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.

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.

Сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани и прекратявани договори със свързани лица.

Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2019г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година; информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти

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

Отдадени под наем недвижими имоти

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	1	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.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти и подобрения в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител" №6 на обща стойност 3 283,00 лв. и на ул. „Кърниградска" № 19 на обща стойност 530лв.

Изплащане на дивидент

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 25.06.2018г. Право да получат дивидент имат акционерите, придобили акции до 14 дни след датата на общото събрание на акционерите или към 09.07.2019г. Централен Депозитар АД е изготвил 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.

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 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.

Сделки със свързани лица

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.

Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2019г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата

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

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти

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.

Отдадени под наем недвижими имоти

През разглеждания период не са сключвани и прекратявани договори за наем на недвижими имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти и подобрения в недвижимите си имоти в гр. София, както следва: на бул. „Цар Освободител" №6- на обща стойност 1 266,00 лв., на ул. „Кърниградска" № 19 -на обща стойност 120 лв. и на ул. „Цар Симеон" №53 - на обща стойност 540.00лв.

Сделки със свързани лица

През разглеждания период не са сключвани и прекратявани сделки със свързани лица.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

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.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите консолидирани активи на Дружеството са в размер на **24 109 хил.лв.**, а текущите консолидирани активи са **616 хил.лв.** Консолидираният собствен капитал към **31.12.2019г.** е **6 713 хил. лв.** Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **17 798 хил. лв.**, а текущите консолидирани пасиви възлизат на **214 хил.лв.** Консолидираният финансов резултат на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към **31.12.2019г.** е загуба в размер на **(71) хил.лв.** Формираният резултат се дължи основно на продажбата през първо тримесечие на 2019г. на недвижим имот в гр.Каварна под балансова стойност.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Събития след датата на отчета

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. "Кърнигрaдска" № 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. „Кърнигрaдска" № 19 и частта от сграда на бул. „Цар Освободител" № 6.

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/