

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за четвъртото тримесечие на 2020г.

25.01.2021г.

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.

Към 12.11.2020г. „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД притежава 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, съответно към тази дата притежаваните от Весела Огнянова Кюлева-Станкова - пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607% и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции, представляващи 9.84 %, представляват 98.9% 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 до 30.06.2020г. са следните лица:

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

С решение на редовното годишно общото събрание на акционерите от 30.06.2020г. е избран нов Съвет на директорите в състав:

- **Десислава Христова Тотева**
- **Елена Великова Николова**
- **Йоланта Йорданова Димитрова**

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

До 10 юли 2020г. дружеството се представляваше от Десислава Тотева и от Весела Огнянова-Кюлева Станкова, а от 10 юли 2020г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява само от Изпълнителния директор Десислава Тотева.

Членовете на Съвета на директорите, избрани с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. и вписани в търговския регистър на Агенцията по вписванията на 10 юли 2020г: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, не притежават акции от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, са притежавани пряко и непряко Весела Огнянова Кюлева-Станкова- член на Съвета на директорите до 30.06.2020г.

Към 31.12.2020г. върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева- Станкова с притежаваните от нея пряко и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, общо 642 843 броя акции, които представляват 98.9% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, от които притежава пряко 578 895 броя акции и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции.

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 до 29 май 2020г. е Галя Георгиева. От 29 май 2020г., управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД - дъщерното дружество на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и обслужващо дружество по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ, е Сия Петрова Кълвачева.

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 2020г.

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.

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

Отдадени под наем недвижими имоти

Във връзка с въведеното в страната извънредно положение и наложените санитарнохигиенични мерки и по искане на наемателя, дружеството подписа споразумения, с които намали с 10 % наема за м. април 2020г. за обекти, находящи се административна сграда, с адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19.

На 30.04.2020 г., в гр. София, „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, действащо чрез обслужващото си дружество „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД, с ЕИК 200442173, в качеството на Наемодател, от една страна, сключи с **Споразумение за** удължаване срока на договор за обекти на дружеството, находящи се в гр. София на ул. „Кърниградска" №19.

Считано от 05.05.2020г. бе прекратен поради изтичане на договорен срок договор за наем на обекти на дружеството, находящи се в административната му сграда в гр.София на ул. „Кърниградска" №19.

На 05.05.2020 г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи с „ТРАНЗАКТ ЮРЪП" ЕАД, с ЕИК 121554961 договор за отдаване под наем на недвижим имот част от сградата на дружеството на ул. „Кърниградска" №19 в гр. София, представляващ - офис със застроена площ от 240 кв. м, находящ се на първи етаж и офис със застроена площ от 240 кв. м, находящ се на втори етаж в административна сграда, намираща се в гр. София на ул. „Кърниградска" № 19. Договорът за наем е сключен за срок до 01.12.2022 г. вкл.

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 и на ул. „Кърниградска" № 19.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 1 992.32 лева, от които 1 768.00 лв. за имота, находящ се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 май 2020 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **45 251.37 евро.**

Лихвено плащане за една облигация – **1.5083 евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: **9 100 000.00 (девет милиона и сто хиляди) евро.**

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

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 303.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2020 г.**

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – **14.11.2020г.**

През отчетния период са спазени задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 юни 2020г. 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 29 май 2020г. 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 29.05.2020г., с което е спазен минималния законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. На 29.05.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока,

предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите на 30 юни 2020г. 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 2019г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

4. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.

5. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.
6. Общото събрание на акционерите констатира, че дружеството приключва 2019г. на загуба, поради което не разпределя дивидент.
7. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2019г.
8. Общото събрание на акционерите освободи от състава на одитния комитет Ели Чавдарова Недялкова. Общото събрание на акционерите избра Тина Димитрова Милушева за нов член на одитния комитет за срок до изтичане на мандата на настоящия одитен комитет. Общото събрание на акционерите овласти членовете на одитния комитет да изберат председател на одитния комитет.
9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2019г.
10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2019г.
11. Общото събрание на акционерите избра „Одит консулт 2004" ООД с ЕИК 131261985, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Красно село, бул. „Акад. Иван Евст. Гешов" №104, вх.А, ет.3, ап. Офис 5- специализирано одиторско предприятие, регистрирано в ИДЕС под № 122 за регистриран одитор, който да провери и завери финансовите отчети- индивидуален и консолидиран, на дружеството за 2020г.

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 2019г.

13. ОС на акционерите освободи от длъжност члена на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева- Станкова. Общото събрание на акционерите преизбра за нов петгодишен мандат настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Христова Тотева 6812046538 и Елена Великова Николова 6405014471 и избра за член на Съвета на директорите Йоланта Йорданова Димитрова, ЕГН 7005030171. Общото събрание на акционерите определи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както следва: за Десислава Христова Тотева- 500.00лв., За Йоланта Йорданова Димитрова – 500.00 лева и за Елена Великова Николова- 8 000.00лв. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Общото събрание на акционерите прие вече внесените от настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Тотева и Елена Николова гаранции за управлението им да гарантират и продължения им мандат.

Общото събрание на акционерите овласти Десислава Христова Тотева да сключи договорите за управление с членовете на Съвета на директорите, включително и със себе си.

На 02.07.2020г. 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 30 юни 2020г.

Други

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.

Сделки със свързани лица

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

II. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2020г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата

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

Сделки с недвижими имоти

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти

На 03 септември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „Вемо груп" ООД договор за продажба във формата на нотариален акт на следните собствени на дружеството недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.401.274, съгласно скица на поземлен имот № 15-556399 от 08.11.2017г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: град София, район „Оборище", ул. „Цар Симеон" № 53, с площ по скица от 757 кв.м., с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Ниско застрояване** (до 10 /десет/ m.), предходен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: 5, квартал: 18, парцел: I, съседи: 68134.401.288, 68134.401.287, 68134.401.284, 68134.401.282, 68134.401.275, 68134.401.347, 68134.401.273, ведно с построената в поземления имот СГРАДА с идентификатор № 68134.401.274.1, съгласно скица на сграда № 15-33184 от 19.01.2018г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. София, район „Оборище", ул. „Цар Симоен" № 53, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.401.274, със застроена площ: 161 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Сграда – паметник на културата, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, за обща продажната цена в размер на 465 000.00 **евро** евро без вкл. ДДС, представляващи евровата равностойност на 909 460.95 лева без ДДС, от които: от които продажната цена на поземления имот е в размер на 306 497.47евро, представляващи равностойност на 599 456.95 лева без вкл.ДДС, а продажната цена на сградата е в размер на 158 502.53 евро, представляващи равностойност на 310 004.00 лева, без вкл. ДДС.

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

Други сделки относно имоти

На 30.09.2020г. дружеството сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 договор, по силата на който пое задължение в срок не по-късно до 15.12.2020г. да не предлага, както и да не инициира или предизвиква предлагането на и/или да не извършва/сключва действие/сделка за придобиването на имотите на дружеството- УПИ и част от сграда, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, включително да не участва в преговори с или предоставя информация във връзка с имота, както и да обяви в търговския регистър покана за свикване на общо събрание на акционерите си с дневен ред овластяване на Съвета на директорите за сключване на договор продажба на имотите с „МАВЕЛИ" АД, срещу което „МАВЕЛИ" АД депозира по сметка на дружеството сумата 1 000 000 евро. В случай, че общото събрание на акционерите не овласти Съвета на директорите за сключване на договор за продажба на имотите, депозираната от „Мавели" АД сума ще му бъде върната.

Отдадени под наем недвижими имоти

През отчетния период дружеството не е сключвало и не е прекратявало договори за наем.

Във връзка с отправено от наемателя на част от административна сграда, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 искане за намаляване на месечния наем поради въведеното в страната извънредно положение и наложените санитарнохигиенични мерки, дружеството сключи на 01.09.2020г. анекс към договор за наем от 12.06.2017 г., по силата на който анекс бе намалена наемната цена с 10% за период от три месеца.

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 416,40 лв. и на ул. „Кърниградска" № 19 на обща стойност 1636,80 лв.

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

На 23 септември 2020г., 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.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси на 29 октомври 2020г. част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 510 000.00 (петстотин и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 275.00(хиляда двеста седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 17.00 евро при цена от 17.0425 евро за една облигация.

Съгласно условията на заема, право да получи плащане по главницата има облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 26 октомври 2020г.

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

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 56/29.09.2020г. е взето решение за промяна на параметрите на емисията облигации с ISIN код 2100008080 във връзка с частична амортизация на главницата по заема в размер на 510 000 евро или 17.00 евро за една облигация. Дата на отразяване на промяната в параметрите: 23.10.2020г. За решението дружеството бе уведомено с писмо изх. № 967/29.09.2020г. на "Българска фондова борса – София" АД.

Сделки със свързани лица

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

II. Информация за важни събития, настъпили през четвъртото тримесечие на 2020г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година; информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Сделки с недвижими имоти

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти

На 23 ноември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с **„МАВЕЛИ" АД** с ЕИК 200348813 в качеството му на купувач, договор за продажба във формата на нотариален акт на следните собствени на дружеството недвижими имоти: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител" № 6 и ул. „Бенковски" № 3, с РЗП от 10 620 кв.м., /без пет броя работни помещения с обща площ 593 кв.м. (петстотин деветдесет и три кв.м.), находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул. „Цар Освободител", собствени на ЗПАД „Булстрад"/, представляваща партер, галерия и пет етажа – висока част и ниска част – галерия и два етажа, състояща се от: сутерен – складови помещения, архивохранилища, абонатна станция, трезор, коридори и стълбища, две санитарни помещения; партер – паричен салон, десет броя работни помещения, две складови помещения, три санитарни помещения, тераса, коридори и стълбища; първи етаж /мецанин/ - кабинет, заседателна зала, седемнадесет броя работни помещения, емпоре, три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; втори етаж – кабинет на главен изпълнителен директор и секретарски кабинет към него, два кабинета, заседателна зала, приемна, седемнадесет броя работни помещения, тераса – представляваща покрив над паричен салон с изграден оберлихт, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; трети етаж – конферентна зала, кабинет, осемнадесет броя работни помещения, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, пет броя тавански помещения, разположени в ниското тяло на сградата, коридори и стълбища; четвърти етаж – кабинет, двадесет и три броя работни помещения, два броя санитарни помещения, две помещения за архиви, коридор и стълбища; пети етаж – двадесет и три броя работни помещения, четири складови помещения и три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; шести етаж – двадесет и четири броя работни помещения, две помещения за архив, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; седми етаж (подпокривен) - клуб ресторант;, *която адмистритивна сграда, без посочените по-горе пет броя работни помещения, е заснета по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, като:* **А/** Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.3, адрес на имота: гр. София, район Средец, бул. Цар Освободител № 6, ет. -1, който самостоятелния обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124, предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, брой нива на обекта: 8; ниво: 1,

съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 2, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.2; ниво 3, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 4, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 5, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 6, на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 7, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 8, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.4, стар идентификатор: няма *и като:* Б/ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.4, адрес на имота: гр. София, район Средец, бул. Цар Освободител № 6, ет.8, който самостоятелен обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124, предназначение на самостоятелния обект: За обществено хранене, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.100.124.3.3, над обекта: няма, стар идентификатор: няма, *заедно с* УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, върху който е построена сградата, целият с площ от 1 448.35 кв.м. по документ за собственост, а по предходна скица – 1 366.17 кв.м, който имот съгласно действащия регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-03 от 05.01.1999г. на СО, представлява парцел IV от квартал 482 по плана на гр. София, местността „Центъра", при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител", ул. „Георги Бенковски", *който урегулиран поземлен имот е заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК като* ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.100.124, адрес на имота: гр. София, район Средец, бул. „Цар Освободител" № 6, площ: 1 373 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 482, парцел: IV, съседи: 68134.100.123, 68134.100.130, 68134.100.328.

Продажната цена на имотите е общо в размер на 10 850 000 евро с включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 21 220 755.50 лева с вкл. ДДС, от които продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 200 000.00 евро, представляващи равностойност на 391 166.00 лева, а продажната цена на сградата е в размер на 10 650 000.00 евро, представляващи равностойност на 20 829 589.50 лева.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Описаната по-горе продажба е съществена сделка на база приходи, тъй като получената продажна цена ще доведе до благоприятна промяна в размер на 93,95 % на сто от приходите на Сердика Пропъртис АДСИЦ към момента на продажба.

Отдадени под наем недвижими имоти

Във връзка с продажбата на имота на дружеството, находящ се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3 дружеството подписа споразумение с наемателя, по силата на което, считано от 01.12.2020г. бе заместено в договора за наем от купувача на имота.

От 15.12.2020г. бяха прекратени договори за наем, сключени с „Аекс" АД, „Сердика пропъртис консулт" ЕООД и „Ривиера травел"ЕООД за обекти на дружеството в офис сграда, находяща се в гр.София на ул. „Кърниградска" №19.

Считано от 15.12.2020г. са в сила нови договори за наем, сключени с „Аекс" АД и със „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за обекти на дружеството в офис сграда, находяща се в гр.София на ул. „Кърниградска" №19.

Информация относно промяна на статут на имот

Дружеството получи становище изх.№ ПО-2828-2/02.12.2020г. от министерство на земеделието, храните и горите, Областна дирекция „Земеделие" Смолян, според което постановеното и влязло в сила Решение № 07 от 22.08.2014 г., т.II, т.7, за промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадки и трасета за проектиране на обекти в земеделски земи, на Комисията по чл.17, ал.1, т.1 от Закона за опазване на земеделските земи при Областна дирекция „Земеделие", гр.Смолян на основание чл.24, ал.5, т.2 от Закона за опазване на земеделските земи, е загубило правното си действие, от което следва, че имотът на дружеството в гр.Смолян, местност „Караманджа" е земеделска територия от осма категория на земята при неполивни условия с начин на трайно ползване ливада.

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 189.000 лв. и на ул. „Кърниградска" № 19 на обща стойност 639.96 лв.

Извънредно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 23 ноември 2020г. от 09.00 часа извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 22 октомври 2020г. 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 22.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 22.10.2020г. поканата за събранието е представена на 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.

На 22.10.2020г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ оповести на КФН, БФБ АД, Централен депозитар АД, обществеността чрез news@infostock.bg, както и обяви съобщение на сайта си www.spreit.eu, че в покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 23.11.2020г. е допусната техническа грешка при фиксиране на координираното универсално време, тъй като не е отчетено, че събранието ще бъде проведено по зимното часово време. Тъй като техническата грешка, според дружеството е неотстранима, Съветът на директорите прие решение извънредното общо събрание на акционерите да бъде проведено на 26 ноември 2020г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 26 октомври 2020г. 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 26.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 26.10.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, централен депозитар 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. Общото събрание на акционерите ще се проведе при следния дневен ред:

1. Приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ“, съгласно промените в Наредба № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор. ***Предложение за решение:*** Общото събрание на акционерите приема нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ“.
2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.
3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а“ от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя

преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г.

Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.

На 26 ноември 2020г. /двадесет и шести ноември две хиляди и двадесета година/ в 9:00 часа-местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 7:00 часа, в гр. София, на ул. "Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ с универсален идентификационен код на събитието: SP2EGM20201126. не се явиха акционери на дружеството, поради което на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, извънредното общо събрание на дружеството бе отложено поради липса на кворум за 14 декември 2020г., съгласно поканата за свикване на събранието. Съветът на директорите уведоми акционерите, че с Решение № 858- ДСИЦ от 19.11.2020 Комисията за финансов надзор е наложила на дружеството принудителна административна мярка, по силата на която дружеството е длъжно да не подлага на гласуване точки втора и трета от дневния ред на събранието със следното съдържание:

„2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г."

На 14 декември 2020г. се проведе свиканото от Съвета на директорите извънредно общо събрание на акционерите. Събранието на акционерите се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред, от който бяха изключени, в изпълнение на Решение № 858-ДСИЦ от 19.11.2020г. Комисията за финансов надзор, точки втора и трета от дневния ред на

събранието. Извънредното общо събрание на акционерите прие решение за приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

На 14.12.2020г. 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 извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 14 декември 2020г.

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

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси на 29 октомври 2020г. част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 510 000.00 (петстотин и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 275.00(хиляда двеста седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 17.00 евро при цена от 17.0425 евро за една облигация.

Съгласно условията на заема, право да получи плащане по главницата има облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 26 октомври 2020г.

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

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 56/29.09.2020г. е взето решение за промяна на параметрите на емисията облигации с ISIN код 2100008080 във връзка с частична амортизация на главницата по заема в размер на 510 000 евро или 17.00 евро за една облигация. Дата на отразяване на промяната в параметрите: 23.10.2020г. За решението дружеството бе уведомено с писмо изх. № 967/29.09.2020г. на "Българска фондова борса – София" АД.

Предсрочно погасяване на главницата по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 23 ноември 2020г., 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 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.

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 23 ноември 2020г. за упражняване на правата по предвидената в проспекта кол опция, в резултат на което се променя падежът на остатъкът от главницата, 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	14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000
		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	14.05.2012	182	366	6.5%	
	20.07.2012					1 200 000
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	

	19.12.2013					1 080 000
	14.05.2014	14.05.2014	181	365	6.5%	
	31.10.2014					1 010 000
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	
	02.09.2015					1 020 000
		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
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
	17.06.2019					3 900 000
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
	29.10.2020					510 000
		14.11.2020	184	366	1%	
	23.12.2020					8 590 000
		14.05.2021	39	365	1%	

На 25.11.2020г. дружеството бе уведомено от Българска фондова Борса, че на основание чл. 39, ал. 3, т. 9 от Част III „Правила за допускане до търговия" от Правилника за дейността на БФБ АД се прекратява регистрацията на емисията облигации, считано от 17.12.2020г.

На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси остатъка от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 8 590 000.00 (осем милиона петстотин и деветдесет хиляди) евро от главницата на цена от 8 611 475.00 (осем милиона шестстотин и единадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 286.3333 евро при цена от 287.049 евро за една облигация. Плащане получи единствения облигационер по емисията ISIN код 2100008080 към 18 декември 2020г. В условията на емисията облигации не е предвидена опция за дружеството при предсрочно погасяване на главницата да бъде погасена и лихвата по заема, поради което дължимата се лихва по заема ще бъде погасена на договорения й падеж- 14.05.2021г.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 16 ноември 2020г.(първи работен ден след датата на падеж на 14 ноември 2020г.) „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационна емисия с ISIN код 210000808:

Обща сума на лихвено плащане: **45 525,68 (четиридесет и пет хиляди петстотин двадесет и пет евра и 0,68 цента) евро.**

Лихвено плащане за една облигация: **1,5175 евро.**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: **8 590 000 евро (осем милиона петстотин и деветдесет хил.).**

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

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – **286,3333 евро.**

Дата на падеж на лихвено плащане – **14 ноември 2020г.**

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – **14 май 2021г.**

През отчетния период са спазени задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

Сделки със свързани лица

През отчетния период по искане на наематели- свързани лица, във връзка с негативните последици върху дейността им от пандемията Ковид-19 и наложените в страната противоепидемиологични мерки бяха прекратени договори за наем, сключени с „Аекс" АД, „Сердика пропъртис консулт" ЕООД и „Ривиера травел" ЕООД, за обекти на дружеството, находящи се в гр.София на ул."Кърниградска" №19.
През отчетния период бяха сключени нови договори за наем със свързани лица при пазарни цени и други условия, както следва:

1. считано от 15.12.2020 г. се сключи нов договор за наем с „Аекс" АД, при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №
„Аекс" АД	27,82 кв.м	4	Едномесечен наем - 422.86 евро	422.86 евро или 15.20 евро на кв.м	50.08 евро или 1.80 евро на кв.м	472.94 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наемен период – без определен срок;
- Едностранно прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021г.
;

2. считано от 15.12.2020 г. се сключи нов договор за наем със „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД	10.00 кв.м	4	Едномесечен наем - 152.00 евро	152.00 евро или 15.20 евро на кв.м	18.00 евро или 1.80 евро на кв.м	170.00 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наемен период – без определен срок;
- Едностранно прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021 г.

<u>Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет</u>

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 активи на Дружеството са в размер на **4 877 хил.лв.**, а текущите активи са **4 524 хил. лв.** Собственият капитал към 31.12.2020г. е **9 074 хил. лв.** Текущите пасиви на дружеството възлизат на **327 хил.лв.** Финансовият резултат на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2020г. **е 2 534 хил.лв.**

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.

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

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 правителството 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- наемателки, дружеството носи риск от предсрочно прекратяване на сключените договори за наем.

Поради обявеното извънредно положение в страната с Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България, Заповед № РД-01-124/13.03.2020г. на министъра на здравеопазването, Заповед №РД-01-127/16.03.2020г. на министъра на здравеопазването и последващи заповеди на министъра на здравеопазването, дружеството преустанови извършваните огледи от потенциални клиенти на имотите на дружеството, предназначени за отдаване под наем и за продажба. Поради правителствените изисквания за социална изолация бяха временно преустановени водените преговори с потенциални наематели и купувачи на имоти на дружеството.

Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наемателки, дружеството носи риск от искания на наемателите за намаляване на наемната цена. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – 10 % намаляване на наемната цена за м. април 2020г. на някои от отдадените под наем имоти и 10% намаляване на наемната цена за период от три месеца на други имоти.

Във връзка с ограничаване и намаляване на дейностите на фирми- наемателки като последица от приетите рестриктивни мерки от правителството за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция КОВИД-19 през декември 2020г. бяха прекратени договори за наем и сключени нови договори за наем за по-малки по размер офисни площи. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – намаляване на отдадените под наем офис-площи.

Рискът е без качествено изражение върху дружеството към датата на този доклад.

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.

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/