До
Акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ

МОТИВИРАН ДОКЛАД

ОТ

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, ГР. СОФИЯ

Относно: Условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 1, т.1, б"б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по които страна е "Сердика пропъртис" АДСИЦ в качеството му на продавач.

Настоящият доклад е изготвен и приет от Съвета на директорите на "Сердика пропъртис" АДСИЦ, гр. София на заседание на Съвета на директорите, проведено на 18 февруари 2021г. при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 и чл.114а, ал.2 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба №2 от 17.09.2003 на Комисия за финансов надзор 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.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на "Сердика пропъртис"АДСИЦ, гр. София с оглед на приемане на информирано решение със съществените условия и целесъобразността на две сделки - продажби на недвижими имоти, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 1, т.1, б"б" от ЗППЦК, относно които Съветът на директорите предлага на общото събрание на акционерите да го овласти за извършването им.

Разпоредбата на чл. 114, ал. 10, т. 1 от ЗППЦК определя, че разпоредбата на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, не се прилага в случаите на сключване на сделки, извършени при осъществяване на обичайната търговска дейност на дружеството, освен при участие на заинтересовани лица в сделката. Поради факта, че в сделките, за извършването на които се иска овластяване от акционерите на дружеството, страна е "Сердика пропъртис" АДСИЦ и в тях участват заинтересовани лица, подробно описани по-долу в настоящия доклад, за тях се прилага реда, предвиден в чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. В съответствие с изискванията на чл. 46 от Наредба № 2, както и на чл. 114а, ал. 1, във връзка с чл. 114 от ЗППЦК, настоящият мотивиран доклад представя цялата информация относно условията и целесъобразността на сделките, а именно:

I.1. Продажба на недвижими имоти- УПИ и част от сграда, находящи се в гр.София на ул. „Кърниградска " 19.

Съветът на директорите предлага на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ да бъде сключена сделка- продажба на недвижими имоти при следните съществени условия на сделка:

1. **Предмет на сделката:**

Продажба на недвижими имоти, представляващи: урегулиран поземлен имот с обща площ от 365 квадратни метра по Акт за държавна собственост, а по скица към предходен документ за собственост от 373 квадратни метра, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, район „Триадица", съставляващ по скица парцел IV - за обществено строителство, от кв. 304 по плана на гр. София, местността „ГГЦ-Г-6-I част", при граници: бул. „Витоша", ул. „Кърниградска", Урегулиран поземлен имот VIII-12 и Урегулиран поземлен имот X-10,

заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, с площ 374 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 11, квартал 304, парцел IV, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1001.1006, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.964, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.177, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.179; заедно с част от сграда, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, състояща се от: първи етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, втори етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, трети етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, четвърти етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, подпокривен етаж, състоящ се от: вътрешен вестибюл и пет офис помещения, разположени около него, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, две тераси, заедно с асансьорна клетка /шахта/, изградена, съгласно документ за собственост, на административен адрес в гр. София, бул. „Витоша" № 16, район „Триадица", в сутерена, приземния етаж, партера-мецанин и първи етаж на гореописаната сграда, със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, при граници на сутерена на кота - 2.40 метра: абонатна станция, служебно стълбище, коридор и помещение за персонала; при граници на приземния етаж на кота 0.00 метра: вход за БФС и от три страни търговска зала; при граници на партера-мецанин на кота + 3.90 метра: стълбищна клетка на БФС, от две страни търговска зала и от четвърта страна - коридор към вътрешно стълбище; при граници на кота +6.60 метра: машинно отделение от три страни и стълбищна клетка на БФС, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение, разположено на кота + 6.60 /плюс шест цяло и шестдесет стотни върху сто/ метра, от сградата, цялото с площ от 83 квадратни метра, при граници: стълбищна клетка на БФС, ул. „Кърниградска" и от две страни вътрешен двор, заедно с всички други подобрения, построени върху описания по-горе УПИ, *които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като:* **а)** самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 3, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2; б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 4, самостоятелният обект се намира в сграда № 2,

разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3; в) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 5, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4; г) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 6, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8; д) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 7, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4 , над обекта: няма.

2. Страни по сделката:

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с **ЕИК 175187173**, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1000, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, представлявано от Изпълнителния директор Десислава Христова Тотева - Продавач

И

"ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, ЕИК 175257369, представлявано от Управителя Десислава Христова Тотева – Купувач.

3. Участие на заинтересовани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114, (7) от ЗППЦК:

Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или

- ☐ притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или
- ☐ са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2 на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

В сделката участват следните заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:
- госпожа Десислава Христова Тотева- член на Съвета на директорите на продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ и управител на купувача "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД;
- госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която притежава 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 продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и е едноличен собственик на капитала на купувача "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД.

4. Срок за сделката:
Договор за продажба на имотите във формата на нотариален акт ще бъде сключен в срок от седем работни дни след представяне от „Сердика пропъртис" АДСИЦ на всички необходими за продажбата документи, но не по-късно от 31.05.2021г.

5. Стойност:
Обща продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева без ДДС, от които:
- продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 160 000.00 лева без ДДС;
- продажната цена на сградата е в размер на 4 215 700.00 лева без ДДС.

6. Плащане на цената
Цената по продажбата ще бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт.

7. Предаване на владението.
Владението на имота ще бъде предадено от продавача на купувача след пълното заплащане на продажната цена и след сключване на договор за продажба във формата на нотариален акт.

8. Разноски по сделката.
Разноските по сделката – местен данък, държавни и местни данъци и такси и нотариални такси, ще бъдат платени от купувача „ВК Мениджмънт" ЕООД.

9. Лица, в чиято полза се сключва сделката:
Сделката е в полза и на двете страни.

10. Преценка на условията по чл. 114, (1), т.1 от ЗППЦК
Условия по чл. 114, (1), т.1, б. „а" и „б" от ЗППЦК – дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В сделката участват следните заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

- госпожа Десислава Христова Тотева- член на Съвета на директорите на продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ и управител на купувача "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД;
- госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която притежава 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 продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и е едноличен собственик на капитала на купувача "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, поради което приложима е хипотезата по чл. 114, (1), т.1, б. „б" от ЗППЦК.

Последният одитиран счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК е годишният счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2019г., който е приет от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. Заедно с останалите материали за редовното годишно общо събрание на акционерите годишният финансов отчет е оповестен 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., а на 29.05.2020г. заедно с поканата за събранието и другите документи по дневния ред е представен на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД и публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Последният изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, е междинния счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2020г. На 01.02.2021г. отчетът е представен на КФН, "Българска фондова борса – София" АД оповестен е чрез news@infostock.bg и е публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно посочените счетоводни баланси е в размер на 188 000.00 лв, което е по-малко от експертната пазарна стойност на актива за продажба, представляващ част от административната сграда, и по-голямо от експертната пазарна стойност на актива за продажба, представляващ урегулирания поземлен имот, върху който е построена сградата. Доколкото урегулираният поземлен имот е изцяло застроен с частта от сградата, то той трудно би могъл да бъде продаден отделно от нея, от една страна, а от друга страна, следва се има предвид разпоредбата на чл.114, ал. 6 „Сделки, в резултат на които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи; или сделки, в резултат на които възникват задължения за дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки, в резултат на които възникват вземания на дружеството към едно лице или към свързани лица; или сделки по прехвърляне на търговско предприятие или по прехвърляне на права, задължения или фактически отношения, представляващи част от търговско предприятие, както и сделки по ал. 3, всяка една от които е под праговете по ал. 1, т. 1 – 3, 6 и 7 и ал. 3, но в съвкупност водят до имуществена промяна, надвишаваща тези прагове, се разглеждат като едно цяло, ако са извършени в период три календарни години и в полза на едно лице или на свързани лица, съответно ако страна по сделките е едно лице или свързани лица. В тези случаи на одобрение от общото събрание на акционерите, съответно при сделки по ал. 3 - от управителния орган на публичното дружество, подлежи действието или сделката, с които се преминават праговете по ал. 1 и 3." Поради тези съображения, Съветът на директорите счита, че продажбата и на урегулирания поземлен имот подлежи на одобрение от общото събрание на акционерите.

	Сравителна таблица относно стойността на предложените за продажба активи						
A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**
	Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 31.12.2019г-одитиран	**Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 31.12.2020г-неодитиран**	**По-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"**	**2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"**	**Експертна пазарна стойност на активи за продажба: Част от административна сграда, находяща се в гр. София, ул. „Кърниградска"№19**	**Експертна пазарна стойност на активи за продажба: урегулиран поземлен имот, целият с площ от 365 кв.м., находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска"№19**	**Обща експертна пазарна стойност на активите за продажба:**
1	**24 557 хил.лв.**	**9 401 хил.лв.**	**9 401 хил.лв.**	**188 хил.лв.**	**4 212 хил.лв.**	**160 хил.лв.**	**4 372 хил.лв.**

Доколкото купувачът "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД е акционер, а собственикът на капитала му г-жа Кюлева-Станкова е мажоритарен акционер в „Сердика пропъртис" АДСИЦ интересът му от сделката е двупосочен- от една страна, купувачът ще инвестира в имота свои свободни парични средства, а от друга страна, ще се даде възможност на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, да получи пазарната продажна цена на имота, необходима за погасяване на задълженията му без извършване на допълнителни разходи, както би било в случай, че дружеството сключи договор за банков кредит и/или нов облигационен заем.

11. <u>Пазарна оценка на недвижими имоти, предмет на продажбата</u>

Съветът на директорите е възложил изготвяне на експертна пазарна оценка на имотите към 01.11.2020г. Оценката е изготвена от лицензирания експерт-оценител Таня Борисова Кошева- Кръстева, притежаваща Сертификат за правоспособност с № 100100745/14.12.2009г., рег. № 100100745 за недвижими имоти /КНОБ/. Оценката е изготвена при прилагане определянето на пазарните цени при сделки между свързани лица за целите на данъчното облагане. В оценката са приложени: Метода на сравнимите неконтролирани цени и Метода на увеличената стойност.

Общата експертна пазарна стойност на активите за продажба е в размер на 4 371 500.00лв., от които: 159 800.00лв. експертна пазарна стойност на поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на поземления имот: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, с площ 374 кв.м, трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване – Високо застрояване (над 15 m) и **4 211 700.00лв.** експертна пазарна стойност на част от сграда, представляваща: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 3, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, предназначение на

самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 4, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178 , предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 5, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 6, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1; самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 7, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, предназначение на самостоятелния обект: Жилище, апартамент, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво 1., при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4 , над обекта: няма.

Срокът на пазарна адекватност на пазарната оценка е до: 01.11.2021г.

Пазарните стойности на имотите, посочени в Експертната пазарна оценка на имотите към 01.11.2020г. са потвърдени и от изготвената годишна Експертната пазарна оценка на имотите към 31.12.2020г.

12. **Информация по чл.46, ал.1, т.5 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.)**

При изготвяне на настоящия доклад е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК- заинтересованият член на управителния орган- госпожа Десислава Тотева, не е участвала в изготвянето на мотивирания доклад.

13. Информация по чл.46, ал.1, т.6 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.)

Икономическата изгода на дружеството от продажбата е комплексна и включва ползи в няколко направления като:
а/спестяване на разходи на дружеството.

В последните няколко години се наблюдава трайна тенденция към значително увеличаване на постоянни разходи във връзка с дейността на дружеството. Тук става въпрос не само за повишени разходи за ел. енергия, консумативи, разходи за възнаграждение на работна ръка и разходи във връзка със строителни работи- за труд и материали, необходими за поддръжка на имотите, а и за необходими административни разходи във връзка с увеличаващите се такси за извършване на дейността.

Спестяване на разходи за дружеството, представляващи лихви по банкови кредити, такси и др., които дружеството би трябвало да извърши в случай, че би сключило банков кредит за получаване на необходимите му парични средства за погасяване на задълженията му, които разходи биха били около 3% от продажната цена годишно. Политиката на Съвета на директорите от последните няколко години за предсрочно погасяване на задълженията на дружеството по облигационния заем с голяма част от сумите, постъпващи от продажбата на имоти, включително и с последното погасяване на главницата по заема през декември 2020г. е в интерес на акционерите най-малкото поради обстоятелството, че върху сумите по банковите сметки на дружеството само за м. декември 2020г. са начислени банкови комисионни за наличности в размер на повече от 130 000лв. Трябва да се има предвид и предупреждението на БНБ за предстоящо нарастване на лихвите по кредитите. Лихвите по кредитите, достигнали в края на миналата и началото на тази година рекордно ниски нива, започват да нарастат през второто и третото тримесечие на 2020 г., отчита БНБ в последното си издание "Икономически преглед".

С оглед изложеното и съобразно политиката на Съветът на директорите, която съветът счита, че е в интерес на дружеството, а именно: да не се съхраняват големи части от паричните средства по банковите сметки на дружеството, а да погасяват предрочно задълженията на дружеството. В тази връзка задълженията на дружеството, които се очаква да възникнат до края на годината, най-голямото от които е задължението за изплащане на дивидент, следва да бъдат обезпечени с продажбата на имота, тъй като получаваните от имота наеми не са достатъчни, за да бъдат акумулирани необходимите на дружеството парични средства.

Продажбата е изгодна за дружеството, тъй като е договорена пазарна цена на имота. Продажбата би се сключила в обозрим срок- до 31.05.2021г. Според опита на дружеството, за да бъдат постигнати пазарни цени при продажбите на недвижими имоти, продажбите на подобни активи отнема около пет години, което време ще бъде спестено в настоящия случай, ще бъдат спестени и разходите за имота, които биха се извършили за периода до продажбата му.

В условията на световна пандемична обстановка и в следствие на нея забавяне на световната икономика не би могло да се очаква повишаване на търсенето на офис –сгради за продажба, още повече, че на пазара се очаква да излязат, според специализирани електронни издания, площи в строеж в размер на 376 хил.кв.м., от които само 16% имат предварителни договори с наематели. Действително към момента имотът е отдаден под наем, но реално се ползва малка част от него от наемателите, голяма част от персоналът на които работи от дома си. Очакванията на дружеството за 2021г. са идентични с очакванията на професионалистите на пазара на недвижими имоти, така напр. MBL в статия под заглавие „Антирекорд на офис пазара в София" „През 2021 очакваме силен натиск върху наемните нива и увеличаване на свободните площи. В момента предлагането на офис площи в съществуващи сгради и в сгради в строеж надхвърля 560 хил. кв.м." В ефира на Bloomberg TV Bulgaria, в предаването „ИмоТиТе" Владислав Кайзеров, консултант по бизнес имоти и член на управителния съвет на Международната федерация за недвижими имоти ФИАБЦИ-България (FIABCI) заяви „Пандемията и работата от вкъщи може би ще изтрият 20-30% от търсенето на офис пазара в София, което ще бъде сериозен стрес. По-голяма част от търсенето на бизнес помещения е на етап изчакване и след март 2020 г. се реализираха само тези сделки, при които договарянето беше започнало по-рано."

Тези обстоятелства очертават риск за дружеството от прекратяване на сключените договори за наем и/или намаляване на наемните нива, който риск ще се избегне при продажбата на имота.

С оглед изложеното Съветът на директорите счита, че продажбата на имота по пазарна цена в настоящия момент е целесъобразна сделка за дружеството доколкото с получените средства ще се погасят задължения към акционерите за получаване на дивиденти, които дружеството очаква да раздаде с оглед предварително обявената си печалба в междинния си финансов отчет за четвъртото тримесечие в размер на 2 534 хил.лв. По предварителни разчети на дружеството, след преобразуване на печалбата по чл.10 от ЗДСИЦ, „Сердика пропъртис" АДСИЦ ще бъде задължено да разпредели най-малко 6 607 880.05 лева като дивидент.

б/ възстановяване на разходите на дружеството по покупката на имота.

Съгласно искане на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за изготвяне на експертна пазарна стойност на имотите- УПИ и сграда, е изготвена експертна пазарна оценка от лицензиран оценител. Продажната цена на имотите- УПИ и част от сграда, е по-висока от експертната пазарна оценка на имотите.

в/ положителни финансови ефекти, изразяващи се във възможността да се възстановят разходите на дружеството по покупката на имотите;

г/ получаване от дружеството на пазарната цена на имота преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Продажната цена на имотите, видно от изнесената информация в настоящия доклад е по-висока от екпертната им пазарна оценка. Продажната цена ще бъде платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба на имотите във формата на нотариален акт.

I.II. Целесъобразност на предлаганата сделка- продажба на недвижими имоти, находящи се в гр.София на ул. „Кърниградска" №19

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е закупило имотите на 22.11.2007г.

Част от административната сграда се отдава под наем, но приходите от наема няма да са достатъчни в дългосрочен план за покриване на издръжката на дружеството и изплащане на задълженията му, както и за развиване на дейността му доколкото световната икономическа криза, последица от световната пандемия от КОВИД-19, ще продължи да се задълбочава поне в близките две-три години, което относимо към дейността на дружеството, според Съвета на директорите, би довело в дългосрочен план до намаляване на евентуалните прихода от наем на единица площ, които дружеството би могло да очаква да получава. Към края на 2020г. се отчита спад на брутния вътрешен продукт на страната и нарастване на безработицата, тези процеси говорят за забавяне на икономическата активност, което също ще рефлектира върху обема на отдадените под наем площи, върху размера на наемните нива и времето, за което дружеството би отдало под наем определен свой обект.

Според публикация в economic.bg, 13 август 2020, Коронакризата успя да намали наемите на офисите клас А в София с 8% през първата половина на 2020 г. в сравнение с година по-рано. И така цената на един квадратен метър в идеалния център на столицата, вече е 14 евро. В широкият център -12.5 евро на кв.м, а в периферни зони – 12 евро на кв.м. При офисите клас В в София цените остават стабилни - 10 евро на кв.м. Това показва доклад на консултантската компания Colliers. Според тях се очаква допълнителен спад в офертните нива в краткосрочен план. От направения доклад се вижда, че в общия обем на сключените транзакции с най-голям дял, от 42%, са тези с цел подновяване на съществуващ договор. Следват ги сделките за релокация (27%), отдаване на площи на етап „в строеж" (15%), разширяване на офис пространства в текуща или нова локация (11%), преотдаване на вече наети площи (3%) и нови компании за пазара (2%). Търсенето на офиси отчита двуцифрен спад. Наетите офиси в София за разглеждания период са 56,500 кв.м., което е 15% по-малко спрямо първите шест месеца на 2019 г. Двигателят на пазара продължават да бъдат

компаниите от IT и аутсорсинг сектора, които формират 67% от реализираните сделки на пазара.

Реализирането на рискове ще се отрази неблагоприятно на погасяване на задълженията на дружеството в договорените и/или законни срокове, което се избягва с реализиране на продажбата на имота.

II.I. Продажба на недвижим имот, находящ се в гр.София на ул. „Балканска война" №3

Съветът на директорите предлага на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ да бъде сключена сделка- продажба на недвижим имот при следните съществени условия на сделка:

1. Предмет на сделката:

Продажба на недвижим имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша", ул. „Балканска война" № 3 с площ от 1680кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартал 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път", с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м, при граници по нотариален акт: изток-улица, запад-урегулиран поземлен имот № VIII-50, север-урегулиран поземлен имот № VII-636 и юг-улица, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1936.1165, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Балканска война", площ: 1583 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, номер по предходен план: 53, квартал 3, парцел XIX, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1172, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1175, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1200, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1208, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1207, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.637.

2. Страни по сделката:

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с **ЕИК 175187173**, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, гр. София 1000, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, представлявано от Изпълнителния директор Десислава Тотева - Продавач
И
„БР КОНСУЛТ" ЕООД, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 130829659, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, представлявано от Управителя Десислава Христова Тотева – Купувач.

3. Участие на заинтересовани лица в описаната по-горе сделка по смисъла на чл. 114, (7) от ЗППЦК:

Заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на

дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или
- са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2 на чл.114, ал.7 от ЗППЦК.

В сделката участват следните заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

- госпожа Десислава Христова Тотева- член на Съвета на директорите на продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ и управител на купувача "БР Консулт" ЕООД;
- госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която притежава 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 продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и е едноличен собственик на капитала на купувача "БР Консулт" ЕООД, поради което приложима е хипотезата по чл. 114, (1), т.1, б. „б" от ЗППЦК.

4. Срок за сделката:

Продажбата на имотите във формата на нотариален акт ще бъде сключена до седем работни дни от датата на решението на общото събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, но не по- късно от 31.05.2021г.

5. **Стойност :**

Продажната цена на поземления имот е в размер на 393 000.00 лева без вкл.ДДС

6. Плащане на цената

Цената по продажбата ще бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт.

7. Предаване на владението.

Владението на имота ще бъде предадено от продавача на купувача след пълното заплащане на продажната цена и след сключване на договор за продажба във формата на нотариален акт.

8. Разноски по сделката.

Разноските по сделката – местен данък, държавни и местни данъци и такси и нотариални такси, ще бъдат платени от купувача „БР Консулт" ЕООД.

9. Лица, в чиято полза се сключва сделката:

Сделката е в полза и на двете страни.

10. Преценка на условията по чл. 114, (1), т.1 от ЗППЦК

Условия по чл. 114, (1), т.1, б. „а" и „б" от ЗППЦК – дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или като обезпечение под каквато и да е форма активи на обща стойност над:

а) една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т;

б) 2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица.

В сделката участват следните заинтересувани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК:

- госпожа Десислава Христова Тотева- член на Съвета на директорите на продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ и управител на купувача "БР Консулт" ЕООД;
- госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова, която притежава 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 продавача „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и е едноличен собственик на капитала на купувача "БР Консулт" ЕООД, поради което приложима е хипотезата по чл. 114, (1), т.1, б. „б" от ЗППЦК.

Последният одитиран счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК е годишният счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2019г., който е приет от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. Заедно с останалите материали за редовното годишно общо събрание на акционерите годишният финансов отчет е оповестен 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., а на 29.05.2020г. заедно с поканата за събранието и другите документи по дневния ред е представен на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД и публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Последният изготвен счетоводен баланс на дружеството, който е разкрит публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК, е междинния счетоводен отчет на дружеството към 31.12.2020г. На 01.02.2021г. отчетът е представен на КФН, "Българска фондова борса – София" АД оповестен е чрез news@infostock.bg и е публикуван на интернет-страницата на дружеството www.spreit.eu.

Две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно посочените счетоводни баланси е в размер на 188 000.00 лв

Сравителна таблица относно стойността на предложените за продажба активи

A	B	C	D	E	F
	Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 31.12.2019г-одитиран	**Стойност на активите съгласно счетоводния баланс на дружеството към 31.12.2020г-неодитиран**	**По-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"**	**2 на сто от по-ниската стойност на активите съгласно счетоводните баланси по б."В " и б. "С"**	**Експертна пазарна стойност на активи за продажба: поземлен имот, целият с площ от 1680 кв.м., находящ се в гр. София,р-н Витоша, Беловодски път**
1	**24 557 хил.лв.**	**9 401 хил.лв.**	**9 401 хил.лв.**	**188 хил.лв.**	**393 хил.лв.**

11. Пазарна оценка на недвижимия имот, предмет на продажбата

Съветът на директорите е възложил изготвяне на експертна пазарна оценка на имота, представляващ: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша", ул. „Балканска война" № 3 с площ от 1680кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартал 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път", с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м, при граници по нотариален акт: изток-улица, запад-урегулиран поземлен имот № VIII-50, север-урегулиран поземлен имот № VII-636 и юг-улица, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1936.1165, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Балканска война", площ: 1583 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, номер по предходен план: 53, квартал 3, парцел XIX, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1172, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1175, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1200, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1208, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1207, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.637.

Оценката е изготвена от лицензирания експерт-оценител Таня Борисова Кошева-Кръстева, притежаваща Сертификат за правоспособност с № 100100745/14.12.2009г., рег. № 100100745 за недвижими имоти /КНОБ/. Оценката е изготвена при прилагане определянето на пазарните цени при сделки между свързани лица за целите на данъчното облагане. В оценката са приложени: Метода на сравнимите неконтролирани цени и Метода на увеличената стойност.

Експертната пазарна стойност на актива за продажба към 01.11.2020г. е в размер на 392 700.00 лева. Срокът на пазарна адекватност на пазарната оценка е до: 01.11.2021г.

Пазарните стойности на имотите, посочени в Експертната пазарна оценка на имотите към 01.11.2020г. са потвърдени и от изготвената годишна Експертната пазарна оценка на имотите към 31.12.2020г.

12. Информация по чл.46, ал.1, т.5 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.)

При изготвяне на настоящия доклад е спазена забраната по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК-заинтересованият член на управителния орган- госпожа Десислава Тотева, не е участвала в изготвянето на мотивирания доклад.

13. Информация по чл.46, ал.1, т.6 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.)

Икономическата изгода на дружеството от продажбата е комплексна и включва ползи в няколко направления като:

а/спестяване на разходи на дружеството.

В последните няколко години се наблюдава трайна тенденция към значително увеличаване на постоянни разходи във връзка с дейността на дружеството. Тук стана въпрос не само за повишени разходи за ел. енергия, консумативи, разходи за работна ръка и разходи във връзка със строителни работи- за труд и материали, необходими за поддръжка на имотите, а и за необходими административни разходи във връзка с увеличаващите се такси за извършване на дейността.

Спестяване на разходи за дружеството, представляващи лихви по банкови кредити, такси и др., които дружеството би трябвало да извърши в случай, че би сключило банков

кредит за получаване на необходимите му парични средства за погасяване на задълженията му, които разходи биха били около 3% от продажната цена годишно. Политиката на Съвета на директорите от последните няколко години за предсрочно погасяване на задълженията на дружеството по облигационния заем с голяма част от сумите, постъпващи от продажбата на имоти, включително и с последното погасяване на главницата по заема през декември 2020г. е в интерес на акционерите най-малкото поради обстоятелството, че върху сумите по банковите сметки на дружеството само за м. декември 2020г. са начислени банкови комисионни за наличности в размер на повече от 130 000лв. Трябва да се има предвид и предупреждението на БНБ за предстоящо нарастване на лихвите по кредитите. Лихвите по кредитите, достигнали в края на миналата и началото на тази година рекордно ниски нива, започват да нарастат през второто и третото тримесечие на 2020 г., отчита БНБ в последното си издание "Икономически преглед".

С оглед изложеното и съобразно политиката на Съветът на директорите, която съветът счита, че е в интерес на дружеството, а именно: да не се съхраняват големи части от паричните средства по банковите сметки на дружеството, а да погасяват предрочно задълженията на дружеството. В тази връзка задълженията на дружеството, които се очаква да възникнат до края на годината, най-голямото от които е задължението за изплащане на дивидент, следва да бъдат обезпечени с продажбата на имота, тъй като получаваните от имота наеми не са достатъчни, за да бъдат акумулирани необходимите на дружеството парични средства.

Продажбата е изгодна за дружеството, тъй като е договорена пазарна цена на имота. Продажбата би се сключила в обозрим срок- до 31.05.2021г. Според опита на дружеството, с оглед на особеностите на имота- жилищна зона за малкоетажно застрояване и зона за озеленяване и сервитути ситуирането му в две зони, съгласно градоустройствениа план на София, ще затрудни продажбата му.

С оглед изложеното Съветът на директорите счита, че продажбата на имота по пазарна цена в настоящия момент е целесъобразна сделка за дружеството доколкото с получените средства ще се погасят задължения към акционерите за получаване на дивиденти, които дружеството очаква да раздаде с оглед предварително обявената си печалба в междинния си финансов отчет за четвъртото тримесечие в размер на 2 534 хил.лв.

б/ възстановяване на разходите на дружеството по покупката на имота.

Съгласно искане на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за изготвяне на експертна пазарна стойност на имота, е изготвена експертна пазарна оценка от лицензиран оценител. Продажната цена на имота е по-висока от експертната пазарна оценка на имотите.

в/ положителни финансови ефекти, изразяващи се във възможността да се възстановят разходите на дружеството по покупката на имотите;

г/ получаване от дружеството на пазарната цена на имота преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Продажната цена на имота, видно от изнесената информация в настоящия доклад е по-висока от екпертната му пазарна оценка. Продажната цена ще бъде платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба на имотите във формата на нотариален акт.

II.II. Целесъобразност на предлаганата сделка - продажба на недвижим имот, находящ се в гр.София на ул. „Балканска война" №3

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е закупило имота на 30.12.2010г. До настоящия момент не са намерени подходящи форми за реализацията му, които да донесат доходност за дружеството. При проучването на устройствените показатели на имота съгласно общия устройствен план на Столична община и възможностите за застрояване се установи, че той

попада в жилищна зона за малкоетажно застрояване и зона за озеленяване и сервитути. За реализиране на строителство в имота е необходимо да се проведат административни процедури за отделяне на двете зони, което допълнително ще намали параметрите на застрояване на имота. Изхождайки от направените проучвания на статута на имота, Съветът на директорите счита, че за предприемане на законови процедури за застрояване на имота и за реализиране на самото застрояване на имота биха били необходими значителни свободни средства, а при последващата му продажба не би се постигнала печалба за дружеството.
Съгласно искане на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за изготвяне на експертна пазарна стойност на имота, е изготвена експертна пазарна оценка от лицензиран оценител. Продажната цена на имота, е по-висока от експертната пазарна оценка на имота. Сделка е целесъобразна за дружеството и поради положителния финансов ефект, изразяващ се във възможността да се възстановят разходите на дружеството по покупката на имота и да се реализира печалба от продажбата.

III. Поради изложените по-горе съображения и на основание чл.114, ал.1, б"б" във вр. С чл.114, ал.10, т.1 от ЗППЦК Съветът на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ предлага на общото събрание на акционерите на дружеството да го овласти за извършване на продажбите на подробно описаните по-горе имоти при посочените в настоящия доклад условия на сделките.

Съветът на директорите уведомява акционерите на дружеството, че на основание чл.114а, ал.5 от ЗППЦК при вземане на решение за овластяване на Съвета на директорите за извършване на продажбите на подробно описаните по-горе имоти заинтересованите лице не могат да упражняват право на глас, но при определяне на кворума за вземане на решение от общото събрание на акционерите се вземат предвид всички представени на общото събрание гласове, а при определяне на мнозинството за вземане на решение не се включват гласовете на заинтересованите лица.

Дата: 18.02.2021г.
Гр. София

Съвет на директорите на
„Сердика пропъртис" АДСИЦ, гр. София:

/Елена Николова,
Председател на Съвета на директорите/

/Йоланта Димитрова,
Зам. Председател на Съвета на директорите /