

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за първото тримесечие на 2021г.

26.04.2021г.

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) отм. 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 89.06% и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Притежаваните от Весела Огнянова Кюлева-Станкова пряко и непряко акции от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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 са следните лица:

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

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Десислава Тотева.

Членовете на Съвета на директорите Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, не притежават акции от капитала и от гласовете в Общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

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

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество –„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 /отм./, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е 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 тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на тримесечието, 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 тримесечие на 2021г.

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 01 февруари 2021г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67653.1.188** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Смолян, община Смолян, област Смолян, одобрени със Заповед РД-18-14/10.05.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Смолян, м.„Караманджа", с площ на имота: 3661 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Поземлен имот със смесен начин на трайно ползване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 001188, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 67653.1.197, поземлен имот с идентификатор 67653.1.216, поземлен имот с идентификатор 67653.1.219, поземлен имот с идентификатор 67653.1.654, поземлен имот с идентификатор 67653.1.190, поземлен имот с идентификатор 67653.1.191, поземлен имот с идентификатор 67653.1.187, който имот образува урегулиран поземлен имот II-1.888, **в квартал 53**, местност „Караманджа", землището на гр.Смолян по ПУП-ПРЗ в кв.53 на местност „Караманджа", землище на гр.Смолян, съгласно заповед № 13/23.04.2014 г. на Кмета на Община Смолян, влязла в сила на 07.08.2014 г., за продажна цена в размер на 50 000.00 лева без вкл. ДДС, представляваща равностойност по фиксинга на БНБ на 25564.59 евро без вкл. ДДС.

Продажбата на имота е съществена, тъй като, към момента на сделката, доведе до благоприятна промяна в размер на 47,96 % от приходите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена по сметка на дружеството преди сключване на договора за продажбата им във формата на нотариален акт.

Отдадени под наем недвижими имоти

През отчетния период не са сключвани договори за наем на недвижими имоти, както и не са прекратявани договори за наем.

На 22.02.2021г. бяха сключени анекси към договорите за наем със „АЕКС" АД и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, с които, считано от 01.01.2021 г., наемната цена се индексира с официалния инфлационен индекс за предходящата година, публикуван от Националния статистически институт и приложим в Република България.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През отчетния период не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Плащания по облигационна емисия ISIN код 2100008080

През отчетния период не е имало падежи на лихвени плащания и такива не са извършвани.

Извънредно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 март 2021г. в 9:00 часа- местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 6:00 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 26 февруари 2021г. 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 февруари 2021г., с което е спазен минималния законов срок. На 26 февруари 2021г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и Централен депозитар 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 се проведе на 30 март 2021г. при обявения в поканата за събранието дневен ред и прие следните решения:

Общото събрание на акционерите одобри Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. 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.

Общото събрание на акционерите овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи с "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, с ЕИК 175257369 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – 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 за 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, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имотите във формата на нотариален акт да 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. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. Сделката се извършва в полза и на двете страни.

Общото събрание на акционерите овласти Съвета на директорите на дружеството да сключи с „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 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – продажба на 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 за продажна цена в размер на 393 000.00 лева без вкл.ДДС, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имота във формата на нотариален акт да 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. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. Сделката се извършва в полза и на двете страни.

На 31.03.2021г. 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 общото събрание на акционерите, проведено на 30 март 2021г.

Застраховане на имуществото

Като взе предвид, че на 12.02.2021г. изтича застраховката на недвижимия имот, находящ се в гр. София на ул. "Кърниградска" № 19, дружеството я поднови. Срокът на новия застрахователен договор е от 13.02.2021 до 12.02.2022г.

Други

С писмо с изх. № 149/27.01.2021г. Българска фондова борса уведоми дружеството, че считано от 15 февруари 2021г. е извършена промяна на борсовите кодове на емитентите на акции. Новият борсов код на емисията акции на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е **„SPRO".**

Сделки със свързани лица

На 22.02.2021г. бяха сключени анекси към договорите за наем със „АЕКС" АД и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, с които, считано от 01.01.2021 г., наемната цена се индексира с официалния инфлационен индекс за предхождащата година, публикуван от Националния статистически институт и приложим в Република България.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на дружеството са в размер на 4 891 хил.лв., а текущите активи са 4 442 хил.лв. Собственият капитал към 31.03.2021г. е 9 162 хил. лв. Текущите пасиви на дружеството възлизат на 171 хил.лв. Финансовият резултат на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2021г. е печалба в размер на 30 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.

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

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

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

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

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

Събития след датата на отчета

Сделки с недвижими имоти

На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „БР КОНСУЛТ" ЕООД, с ЕИК 130829659 договор за продажба във формата на нотариален акт за следния недвижим имот: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша", ул. „Балканска война" № 3 с площ от 1680 кв.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: 1583кв.м. за продажна цена в размер на 393 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 200 937.71 евро, без ДДС.

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

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

Сделката е от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК. Съветът на директорите е овластен за сключване на посочената сделка от извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведено на 30.03.2021г. Протоколът от заседанието на извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е представен на КФН, БФБ, обществеността и публикуван на сайта на дружеството на 31.03.2021г.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е приел решението за сключване на сделката на 08.04.2021г., при спазена забрана по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК- заинтересованият член на управителния орган- госпожа Десислава Тотева, не е участвала в заседанието на Съвета на директорите.

Сделката за продажбата на поземления имот, находящ се в гр.София на ул. „Балканска война" № 3 е съществена за дружеството, тъй като получената продажна цена, представлява 8,00 % от приходите на дружеството към 08.04.2021г.

На 08.04.2021г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, с ЕИК 175257369 договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: 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", заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София(столица),одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, заедно с част от сграда, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, която част от сграда се състои от четири етажа и таванско помещение/подпокривен етаж/, заедно с асансьорна клетка /шахта/ със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, , ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение, 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; б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2; в) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3; г) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4; д) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8 за продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 237 259.88 евро, без ДДС, от които продажната цена на поземления имот е в размер на 160 000.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 81 806.70 евро, без ДДС, а продажната цена на частта от сградата е в размер на 4 215 700.00 лева, без ДДС, представляващи левовата равностойност по фиксинга на БНБ на 2 155 453.18 евро, без ДДС.

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

Разноските по сделката – местен данък, държавни и местни данъци и такси и нотариални такси, са платени от купувача „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД.

Сделката е от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК. Съветът на директорите е овластен за сключване на посочената сделка от извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведено на 30.03.2021г. Протоколът от заседанието на извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е представен на КФН, БФБ, обществеността и публикуван на сайта на дружеството на 31.03.2021г.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е приел решението за сключване на сделката на 08.04.2021г. при спазена забрана по чл. 114а, ал. 2 ЗППЦК- заинтересованият член на управителния орган- госпожа Десислава Тотева, не е участвала в заседанието на Съвета на директорите.

Продажбата на имотите, находящи се в гр.София на ул. „Кърниградска“ № 19 е съществена за дружеството, тъй като получената продажна цена, представлява 89,10 % от приходите на дружеството към 08.04.2021г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На основание чл. 223, ал. 1 ТЗ, Съветът на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, гр. София с ЕИК 175187173 свика редовно годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ- ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100112066, универсален идентификационен код на събитието: SP2EGM20210526, което ще се проведе в седалището и на адреса на управление на дружеството: гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, на 26 май 2021г. в 9:00 часа- местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 6:00 часа.

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 23 април 2021г. 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 23.04.2021г., 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 23.04.2021г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса – София АД и Централен депозитар АД.

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

Обявеният в поканата дневен ред на общото събрание на акционерите е следния:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020г. *Проект за решение*: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2020г.

2. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г.

3. Приемане на годишния финансов отчет на дружеството за 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на дружеството за 2020г.

4. Консолидиран доклад на Съвета на директорите за дейността за 2020г. *Проект за решение*: Общото събрание на акционерите приема консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2020г.

5. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г.

6. Приемане на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2020г.

7. Приемане на решения за разпределение на финансов резултат. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите констатира, че след преобразуването на финансовия резултат съгласно чл.29 ал. 3 от ЗДСИЦДС не са налице законови предпоставки за разпределяне на дивидент от печалбата за 2020г.

8. Приемане на решение с част от печалбата на дружеството да бъде покрита загуба от минали години. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема решение с част от печалбата на дружеството за 2020г. в размер на 179 396.90лева да се покрие загубата от 2019г. в размер на 179 396.90лева.

9. Приемане на решение за разпределяне на неразпределена печалба от минали години. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите разпределя като дивидент неразпределена печалба от минали години, преобразувана по реда на чл.10, ал.3 от ЗДСИЦ /отм./ в общ размер на 578 500 лева, както следва: а/ От остатъка от печалбата за 2016г. в размер на 251 753.21 лева разпределя като дивидент 247 000 лева или при 650 000 броя акции по 0.38 лева брутен дивидент на една акция; б/. От остатъка от печалбата за 2017г. в размер на 68 933.38лева разпределя като дивидент 65 000 лева или при 650 000 броя акции по 0.10 лева брутен дивидент на една акция; в/. От остатъка от печалбата за 2018г. в размер на 266 867.23 лева разпределя като дивидент 266 500 лева или при 650 000 броя акции по 0.41 лева брутен дивидент на една акция.

Изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2021г.
Овластява Съвета на директорите да извърши всички, необходими за изплащане на дивидента, правни и фактически действия.

10. Доклад на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2020г.
11. Доклад на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020 г. *Проект за решение:* „Общото събрание на акционерите приема доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2020г."

12.Доклад за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2020г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2020г.
13. Избор на регистриран одитор за финансовата 2021г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите избира „Одит консулт 2004" ООД с ЕИК 131261985, със седалище и адерс 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- индивидуални и консолидирани, на дружеството за и през 2021г.

14. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2020г., връщане на гаранции за управление. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Йоланта Йорданова Димитрова, за дейността им през 2020г. и връща гаранцията за управление на Весела Огнянова Кюлева-Станкова.
15. Прекратяване на дейността на "Сердика пропъртис "АСИЦ и извършване на ликвидация на дружеството. *Предложение за решение: На основание чл.31, ал.1,т.2, и § 1 от Устава на* "Сердика пропъртис"АСИЦ, чл.252, ал.1 от Търговския закон- решение на общото събрание на акционерите, общото събрание на акционерите прекратява дейността на "Сердика пропъртис "АДСИЦ и решава да се извърши ликвидация на дружеството, решението подлежи на вписване в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията при условие, че от Комисията за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на дружеството.
16. Определяне на срок за извършване на ликвидацията. *Предложение за решение:* Общото събрание на

акционерите определя шестмесечен срок за извършване на ликвидацията, считано от обявяване в Търговския регистър на поканата до кредиторите.

17. Избор на ликвидатор, определяне на възнаграждение на ликвидатора, вписване на ликвидатора в ТРРЮЛНЦ. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите избира за ликвидатор на „Сердика пропъртис" АДСИЦ Десислава Христова Тотева, определя месечно възнаграждение на ликвидатора в размер на 8 500.00 лева, овластява Изпълнителния директор на дружеството Десислава Христова Тотева да сключи договор със себе си като ликвидатор. Ликвидаторът г-жа Десислава Тотева да бъде вписвана в Търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията при условие, че Комисията за финансов надзор е одобрила избрания от общото събрание на акционерите ликвидатор.

18. Приемане на решение за изготвяне на План за ликвидацията на дружеството. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да изготви план за ликвидация на дружеството и при необходимост да го променя и допълва.

19. Приемане на решение за освобождаване от длъжност на членовете на Съвета на директорите. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, считано от деня на одобряване от Комисията за финансов надзор на избрания от общото събрание на акционерите ликвидатор. Задължава членовете на Съвета на директорите да изпълняват функциите си до вписване в ТРРЮЛНЦ на избрания ликвидатор.

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/