

**Междинен консолидиран доклад за дейността
на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
за първото тримесечие на 2018г.**

29.05.2018г.



I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

Обща информация. Акционери и управление

“Сердика Пропъртис” АДСИЦ (“Дружеството”) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

“Сердика Пропъртис” АДСИЦ е учредено през месец декември 2006г. и първоначално е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г., том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г., с ЕИК 175187173

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

“Сердика Пропъртис” АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

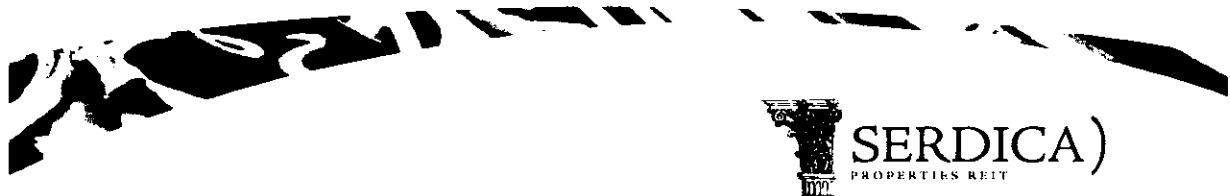
Управител на Дружеството е Йоана Петьова Георгиева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

II. Информация за важни събития, настъпили през 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 2018г.



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 02 февруари 2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот, представляващ АПАРТАМЕНТ № 1, находящ се на първи жилищен етаж в югозападната част на триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор“ № 66 А, в град София, със застроена площ от 216 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, дрешник, антре и две тераси, при съседни: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент в югоизточната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 6, с площ от 17,40 кв.м., при граници: коридор, мазе № 7 на Нинова, коридор, двор и мазе № 5 на Станоев, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, в които не се включва помещение за детски колички, находящо се на партерния етаж, с площ от 4,80 кв.м., и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда за продажна цена в размер на 125 000.00 евро или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 244 478.75 лева, която доставка е освободена от ДДС /данък добавена стойност не се дължи.

Преди продажбата на имота във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадения имот.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,41 %** идеални части, равняващи се на 24,91 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**,



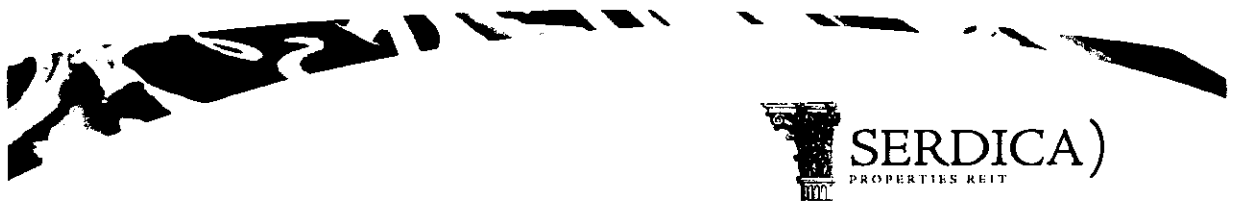
прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В11, за **продажна цена в размер на 318,41 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **622,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,55 %** идеални части, равняващи се на 32,87 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към апартамент № D5, за **продажна цена в размер на 420,15 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **821,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,40 %** идеални части, равняващи се на 23,90 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към апартамент № D18, за **продажна цена в размер на 305,50 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **597,50 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,51 %** идеални части, равняващи се на 30,92 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № А14, за **продажна цена в размер на 395,23 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **773,00 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,54 % идеални части**, равняващи се на 32,73 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В4, за **продажна цена в размер на 418,36 евро**, без включен



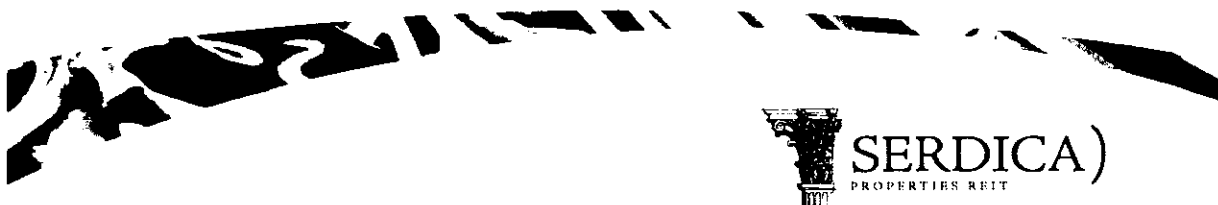
ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **818,25 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,56 %** идеални части, равняващи се на 33,43 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В9, за **продажна цена в размер на 427,31 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **835,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,42 %** идеални части, равняващи се на 25,16 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към апартамент № Е11, за **продажна цена в размер на 321,60 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **629,00 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 07.03.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,82 %** идеални части, равняващи се на 49,79 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към апартамент № С1 и подземен гараж № 3, за **продажна цена в размер на 636,43 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **1 244,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 15.03.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижими имоти, заснети в КККР, одобрени със Заповед №РД-18-5/28.01.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: 1. Поземлен имот № 10971.502.825 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с адрес на поземления имот: гр. Видин, п.к. 3700, ул. „Дунавска“ № 24, с площ от 253 кв.м, с трайно предназначение: урбанизирана територия и начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план: 5020558; заедно с построените в имота Сграда с идентификатор № 10971.502.825.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри, със застроена площ на сградата 164 кв.м., брой



етажи 4, с предназначение за административна, делова сграда и сграда с идентификатор № 10971.502.825.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри, със застроена площ на сградата 45 кв.м., брой етажи 1, с предназначение: Хангар, депо, гараж, за обща продажна цена в размер на **153 387.56** /сто петдесет и три хиляди триста осемдесет и седем евро и петдесет и шест евроцента/ евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **300 000.00** /триста хиляди/ лева, от които продажната цена на сградата е в размер на 138 176.63 /сто тридесет и осем хиляди сто седемдесет и шест евро и шестдесет и три евроцента/ евро, представляващи равностойност на 270 250.00 /двеста и седемдесет хиляди двеста и петдесет/ лева, продажната цена на гаража е в размер на 4 882.84 /четири хиляди осемстотин осемдесет и две евро и осемдесет и четири евроцента/ евро, представляващи равностойност на 9 550.00 /девет хиляди петстотин и петдесет/ лева, а продажната цена на земята е в размер на 10 328.09 /десет хиляди триста двадесет и осем евро и девет евроцента/ евро, представляващи равностойност на 20 200.00 /двадесет хиляди и двеста/ лева.

Преди продажбата на имотите във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

Всички разноси по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.

На 27.03.2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт с Петър Антонов Ангелов на следните недвижими имоти: **1. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.13** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан“, с площ от 18 365 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя; категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 029013, при съседни: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.14, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.31, за продажна цена в размер на **374 707.20 евро**, представляващи равностойност на **732 863.58 лева**, по фиксинга на БНБ; **2. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.6**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка“, с площ от 30 140 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: пасище, категория на земята при неполивни условия: 4, номер по предходен план: 030006, при съседни: поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.48, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **352 696.50 евро**, представляващи евровата равностойност на **689 814.40 лева**, по

фиксинга на БНБ; **3. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.30.5** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Шапка”, с площ от 22 599 кв.м., с трайно предназначение на територията: горска, начин на трайно ползване: пасище, номер на предходен план: 030005, при съседни: поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.30.28, поземлен имот № 27454.30.34, поземлен имот № 27454.30.32, за продажна цена в размер на **264 443.40 евро**, представляващи евровата равностойност на **517 206.34 лева**, по фиксинга на БНБ; **4. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.14** по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрени със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан”, с площ от 18 698 кв.м., с трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4; номер на предходен план: 029014, при съседни: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен № 27454.29.15, поземлен имот № 27454.30.32, поземлен имот № 27454.29.13, за продажна цена в размер на **381 500.40 евро**, представляващи евровата равностойност на **746 149.93 лева**, по фиксинга на БНБ; **5. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор № 27454.29.15**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Емона, общ. Несебър, обл. Бургас, одобрена със Заповед № РД-18-47/03.10.2005 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, с адрес на поземления имот: с. Емона, местност „Мегало Алан”, с площ от 18 497 кв.м., трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята при неполивни условия: 4, номер на предходен план: 029015, при съседни: поземлен имот № 27454.29.42, поземлен имот № 27454.29.16, поземлен имот № 27454.30.33, поземлен имот № 27454.29.14, за продажна цена в размер на **377 400.00 евро**, представляващи евровата равностойност на **738 130.24 лева**, по фиксинга на БНБ. Общата продажна цена на описаните погоре имоти е **1 750 747.50 евро**, представляваща равностойност на **3 424 164.48 лева**, по фиксинга на БНБ и е изцяло платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноси по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите.
В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Отдадени под наем недвижими имоти

През отчетния период не са отдавани под наем имоти.



Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис“ АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител“ №6, на ул. „Кърниградска“ № 19, на ул. „Родопски извор“ №66А и на ул. „Цар Симеон“ №53, в гр. Пловдив на ул. „Й.Шнитер“ №3, и в гр.Каварна.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 5 048.95 лева, от които този на по-значителна стойност е ремонт на сградата на дружеството в гр.Пловдив на ул. „Й.Шнитер“ № 3 за 2 709.84 лв.

Други

През отчетния период бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в: гр. Антоново на ул. „Тузлушки герой“ №67, гр. Видин на ул. "Дунавска" № 24; в гр. Лом на ул. "Дунавска" № 37; в гр. Пазарджик на ул. "Константин Величков" № 26; в гр. Пловдив на ул. "Йосиф Шнитер" № 3; в гр. Каварна на ул. "Добротица" № 25; в гр. София на ул. "Лега" № 17; в гр. София на ул. "Кърниградска" № 19; в гр. София на ул. "Акад. Стефан Младенов" № 76; в гр. София на бул. "Цар Освободител" № 6 и ул. „Г.Бенковски“ №3; в гр. Банско, местност „Чалин валог“; в гр. София на ул. "Цар Симеон" № 53.

Сделки със свързани лица

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

Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2018г. 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.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите консолидирани активи на Дружеството са в размер на **34 159** хил.лв., а текущите консолидирани активи са **11 941** хил.лв. Консолидираният собствен капитал към 31.03.2018г. е **7 313** хил. лв. Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **38 276** хил. лв., а текущите консолидирани пасиви възлизат на **511** хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика



Пропъртис” АДСИЦ към 31.03.2018г. е **816** хил.лв. Формираната печалба се дължи основно на приходи от продажби на недвижими имоти.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Събития след датата на отчета

Сделки с недвижими имоти

На 27.04.2018г. „Сердика пропъртис АДСИЦ“ сключи предварителен договор за продажба на АПАРТАМЕНТ № Е4 , находящ се на първи етаж на кота +0, метра, във вход „Д“, строителен номер - секция „Е“ на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, със застроена площ от 76,74 квадратни метра, заедно с принадлежащото към него мазе № 4, находящо се в сутерена на секция „Е“ на кота - 2,05 метра, с площ от 3,58 квадратни метра, заедно с припадащите се 2,44 % идеални части от общите части на секция „Е“ на сградата, равняващи се на 12,91 квадратни метра, заедно с 0,94 % идеални части, равняващи се на 56,46 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, част от които, с площ от 18,00 квадратни метра, са с разпределено съгласно Инвестиционен проект от 07.2005г., съгласуван на 12.08.2005г. с „Дирекция архитектура и градоустройство“ при СО, ползване като паркомясто № 15, находящо се в обособената като дворно пространство вътрешна част на недвижимия имот, на кота – 0,30 метра и на кота -1,60 метра, при граници: асфалтова настилка, от две страни тревна площ, паркомясто № 14 и който имот представлява представлява поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, с площ 6085 кв.м., трайно предназначение на територията – Урбанизирана, начин на трайно ползване: Високо застрояване (над 15 т), стар идентификатор: няма, номер по преходен план: 1219,1220, квартал 271, парцел VIII, за обща продажна цена в размер на 58 500.00 евро, без ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 114 416.05 лева, без вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху апартамент № Е4, заедно с принадлежащото към него мазе № 4, е в размер на 57 150.00 евро, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 111 775.68 лева, без включен ДДС, продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,94 % идеални части, равняващи се на 56,46 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, част от които, с площ от



18,00 квадратни метра, са с разпределено съгласно Инвестиционен проект от 07.2005 г., съгласуван на 12.08.2005 г. с „Дирекция архитектура и градоустройство“ при СО, ползване като паркомаято № 15, е в размер на **1 350.00 евро**, без вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **2 640.37 лева**, без включен ДДС.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и ще бъде заплатена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Владението на продадения имот ще бъде предадено на купувача след нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена.

На 30.04.2018г. „Сердика пропъртис“ АДСНЦ сключи предварителен договор за продажба следните недвижими имоти: **дворно място**, находящо се в град Пловдив, улица „Йосиф Шнитер“ № 3 (три), с площ съгласно документ за собственост от 313, квадратни метра, а съгласно скица от 313 квадратни метра, съставляващо урегулиран поземлен имот П-682, 683 от квартал 83 по плана на град Пловдив – Централна градска част, при граници на дворното място: улица „Йосиф Шнитер“, УПИ I-681, УПИ IX-686, УПИ VIII-687 и УПИ III-637, ведно с построената в него **административна сграда – банков клон**, състояща се от сутерен, партер, три етажа над партера и един мансарден етаж, със застроена площ по скица от 170 квадратни метра, заедно с масивен гараж, застроен върху 21 квадратни метра, както и всички останали подобрения върху дворното място, за обща продажна цена в размер на **600 000.00 евро**, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **1 173 498.00 лева**, от които продажната цена на сградата, заедно с гаража и всички останали подобрения върху дворното място, е в размер на 510 000.00 евро, представляващи равностойност на 997 473.30 лева, а продажната цена на земята е в размер на 90 000.00 евро, представляващи равностойност на 176 024.70 лева.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и ще бъде заплатена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт- за сумата, платима със средства на купувача и след учредяване и вписване в Агенция по вписванията- Имотен регистър на ипотека върху имота- за сумата, платима с банков кредит.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Владението на имотите ще бъде предадено на купувача след нотариалното изповядване на продажбата.

На 15.05.2018г. „Сердика Пропъртис“ АДСНЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот-магазинно помещение, находящо се в гр.Антоново, ул. “Тузлушки герой“ за продажна цена в размер на 17 900.33 евро или тяхната легова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 35 010.00 лева, платима преди подписване на договора за продажба на имота във формата на нотариален акт. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота.

Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Владението на продадения имот да бъде предадено на купувача след нотариалното изповядване на продажбата.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 май 2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСНЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – 97 045,76 евро.

Лихвено плащане за една облигация – 3,23 евро.

Размер на облигационния заем: 19 570 000.00 (деветнадесет милиона петстотин и седемдесет хиляди) евро.

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди).

Номинална стойност на една облигация – 652.3333 евро.

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2018 г.

Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 175257369.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2018г.

Промяна на управителя на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД

На 28 май 2018 г., търговският регистър при Агенция по вписванията вписа промяна на управителя на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД - дъщерното дружество на „Сердика пропъртис“ АДСНЦ и обслужващо дружество по чл. 18, ал. 2 от ЗДСНЦ.

„Сердика пропъртис консулт“ ЕООД ще се представлява от Галя Николаева Георгиева. Госпожа Георгиева е с придобита квалификация „магистър по икономика“ със специалност „Финансов мениджмънт“ от Стопанската академия „Д.А.Ценов“-Свищов. Г-жа Георгиева е работила в „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД през периода 24.10.2011г.- 18.04.2016г. като финансов анализатор.

За Съвета на директорите:



/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/