



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

**10.08.2018г.**



## ***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.

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“ АДСИЦ и обслужващо дружество по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ.

„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.

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 първото шестмесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на шестмесечието, и за тяхното влияние върху*



*результатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.*

***Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 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 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 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,



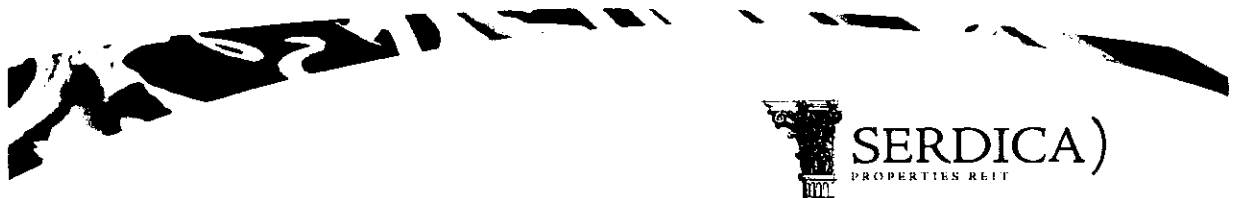
ул. „Дунавска” № 24, с площ от 253 кв.м, с трайно предназначение: урбанизирана територия и начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, номер по предходен план: 5020558; заедно с построените в имота Сграда с идентификатор № 10971.502.825.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри, 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 разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

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

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.





На 30 май 2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следните недвижими имоти: **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, състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, кабинет, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, при граници: от север – апартамент Е5; от изток – вход на секция „Е“ и помещение на портиера; от запад – фасада; от юг – фасада; отгоре – апартамент № Е10; отдолу – гаражи и мазета, 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, при граници: от север – мазе № 3, от изток – разделителна стена на гараж № 4, от юг – мазе № 6 и мазе № 5; от запад – коридор мазета, 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 поземлен имот представлява съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220,1219, в квартал 271 по плана на град София, местност „Студентски град“, с площ 6040 квадратни метра**, при граници на имота по доказателствен нотариален акт: от три страни улици. Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; описаният имот е образуван съгласно Заповед № РД-09-50-352 от 13.04.2005 г. на главния архитект на София, от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1219**, с площ от 3 299 кв.м. по нотариален акт и 3 711 кв.м. по скица, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кад. листове № 621, № 622, № 646 по плана на град София, местност „Студентски град“, одобрен със Заповед № 435/1975 г., който имот е заснет през 1993 г., при граници по документ за собственост: Димитър Лазаров (сега „ДЗИ“ АД), Стойко Хаджиев, В. Григоров, К. Григоров, и от **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 1220**, с площ от 4 503 квадратни метра, като от имота са намалени площите, с които е извършено дарение в полза на Столична община, имотът е нанесен в кадастрален лист № 622 по плана на град София, местност „Студентски град“, при съседни по документ за собственост: Йото Колев, Георги Божилов и Стоян Бинев, *имотът, съгласно Скица на поземлен имот № 15-29958-17.01.2018 г., изд. от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София*, 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 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219,1220, квартал 271, парцел VIII, при съседни: поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1795, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.3708 /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда шестстотин и пет точка три хиляди седемстотин и осем/, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4527; *гореописаният апартамент с № Е4 /"Е" четири/ е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, област София (столица), одобрени със заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК и съгласно Схема № 15-164324-19.03.2018 г., издадена от Служба по Геодезия, картография и кадастър – гр. София, като **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.1605.1219.1.115**, с адрес на имота: гр. София, район „Студентски“, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, вх. Д, ет. 1, ап. 4, който самостоятелен обект се намира в сградата № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор № **68134.1605.1219**, с предназначение на самостоятелния обект – Жилище, апартамент, брой нива на обекта - едно, с площ от **76,74 кв.м.**, заедно с прилежащи части: мазе № 4, с площ от 3,58 кв.м., заедно с припадащите се 2,44 % идеални части от общите части на секция „Е“ на сградата, равняващи се на 12,91 квадратни метра, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – самостоятелен обект в сградата с идентификатор № 68134.1605.1219.1.116, под обекта – няма, над обекта - самостоятелен обект в сградата с идентификатор № 68134.1605.1219.1.120 и самостоятелен обект в сградата с идентификатор № 68134.1605.1219.1.121 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 ПАРКОМЯСТО № 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.*

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 01 юни 2018г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: Магазинно помещение, три складови помещения и санитарен възел, с обща застроена площ от 170 (сто и седемдесет) кв.м., находящ се в партерен етаж на ДЖБ-2, ведно с прилежащите им 3,35% (три цяло и тридесет и пет стотни процента) идеални части от общите части на сградата, при граници и съседни: бул. „Тузлушки герой“, офис на БАНКА ДСК ЕАД, магазин и стълбище, построен на основание отстъпено право на строеж върху общински Урегулиран поземлен имот (УПИ) - IV ЖЗТ (четвърти – жилищно застрояване и търговия), в квартал № 15 (петнадесет), по плана на град Антоново, област Търговище, при граници на УПИ съгласно скица: от две страни улица, УПИ V-109, УПИ I за ПТО и тр.п., улици, УПИ III – за търговия за продажна цена в размер на **17 900.33** /седемнадесет хиляди деветстотин евро и тридесет и три евроцента/ евро или тяхната левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **35 010.00** /тридесет и пет хиляди и десет/ 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 22 юни 2018 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: 0,20 % /нула цяло и двадесет стотни върху сто/ идеални части, равняващи се на 12,21 /дванадесет цяло и двадесет и една стотни/ квадратни метра, от правото на собственост върху следния недвижим имот: 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 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 1219,1220, квартал 271, парцел VIII, при съседни: поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1795, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1907, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4776, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1421, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4736, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.3708, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1659, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.5012, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4528, поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.4527, за продажна цена в размер на 200,00 евро, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 391,17 лева, без включен ДДС.

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

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

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

На 22 юни 2018 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: **МАГАЗИН № 7**, находящ се на първи етаж на кота - 0,30 метра, във вход „В“, строителен номер - секция „С“ на **МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА**, състояща се от пет самостоятелни секции, наименувани по инвестиционен проект от А до Е, по посока на часовниковата стрелка, с обща застроена площ на сградата от 5 367,50 кв.м., с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, изградена в УПИ VIII – 1220, 1219, от кв. 271, по плана на град София, местност „Студентски град“, с площ от 6040 кв.м., при граници: от три страни улици, УПИ VII – 1421, УПИ XII – 1421, УПИ II – 1659, УПИ X – 1475 и УПИ IX – 395, **със застроена площ на магазина от 33,68 квадратни метра**, състоящ се от: търговска зала, складово помещение и санитарен възел, при граници: от север - стълбищна площадка и складово помещение на магазин № 5, от изток - магазин № 6, от юг - фасада, от запад - вход на секция “С” на сградата, отгоре - апартамент № С2, отдолу - мазета, заедно с припадащите се 0,96 % идеални части от общите части на секция „С“ на гореописаната сграда, равняващи се на 5,40 кв.м., и от правото на строеж върху мястото, **за продажна цена на недвижимия имот в размер на 24 716.67 евро**, без ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **48 341.60 лева**, без вкл. ДДС

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

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

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

На 27 юни 2018г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „Агростройтранс“ ЕООД договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: **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 към датата на изготвяне на отчета е изцяло платена по сметка на дружеството.

Всички разноси по продажбата са за сметка на купувача.

На 28 юни 2018г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи с „КПАРК“ ЕООД, с ЕИК 204865587 договор за продажба във формата на нотариален акт, с който продаде следния недвижим имот: сграда с идентификатор № 02676.191.1702.26 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, одобрени със Заповед № РД-18-81/10.12.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение със Заповед РД-18-3534-03.05.2018 г. на Началник на СГКК – Благоевград, с адрес на сградата: гр. Банско, м. „Чалин Валог“, която сграда е разположена в поземлен имот с идентификатор № 02676.191.1702, със застроена площ на сградата: 585 кв.м., брой етажи: 4, предназначение: Курортна, туристическа сграда, която съгласно документ за собственост представлява ПОЧИВНА БАЗА „ДЗИ“, находяща се в гр. Банско, местност „Чалин Валог“, съставляваща масивна четириетажна сграда, със застроена площ от 850 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 400 кв.м., състояща се на сутерена: на кота – 2,60 метра: гараж; на кота – 2,74 метра от: бар и помещение с маси за консумация, офис на бара, санитарен възел, преддверие, вътрешна стълба, машинно помещение, помещение за смет, товарна платформа и санитарен възел; на кота – 4,06 метра от: котелно – бойлерно и стълбищна клетка; на кота – 3,04 метра от: сауна, съблекални и санитарни възли към тях; на партерно ниво на кота 0,00 от: покрита тераса, приемно фоайе и ветробран, помещение за ел. табло, стълбищна клетка и коридор, дневен бар, битови помещения и санитарен възел, складови помещения, два санитарни възела и стълбищна клетка, коридор, 5 броя хотелски стаи, всяка от тях с коридор и санитарен възел, канцелария, помещение за охраната и офис, на първи етаж на кота + 2,68 метра от: обща дневна, стълбищна клетка, санитарни възли и разпределително етажно фоайе, зала за хранене, кухня, обслужващи помещения, мокър бюфет и стълбищна клетка, коридор, апартамент с дневна спалня, санитарен възел и коридор, 5 броя хотелски стаи скоридор и санитарен възел всяка една и покрита тераса по цялата южна фасада на етажа и стълбищна клетка; на втори етаж: на кота + 6,20 метра от: стълбищна клетка, коридори, стая за персонала, фитнес зала, санитарни възли, складово помещение и резервно помещение; на кота + 5,37 метра, разпределително фоайе, служебно помещение, стълбищна клетка, 2 броя хотелски стаи, всяка една със спалня, коридор, санитарен възел и тераса към спалнята и 3 броя апартаменти с дневна, спалня, санитарен възел и коридор към всеки един от тях и тераса към стаите на два от апартаментите и дрешник към един от тях; на трети етаж на кота + 8,04 метра от: стълбищна клетка, разпределително фоайе, апартамент с дневна стая, санитарен възел, коридор и две тераси, апартамент с преддверие, вестибюл, две спални и дневна, санитарен възел и 2 тераси, ведно с другите подобрения, както и със съответното право на строеж върху мястото, върху което е построена, находящо се по нотариален акт в местността „Чалин Валог“ в землището на гр. Банско, съставляващо част от подотдел 59-2 на Държавно лесничество – гр. Банско, а по скица и писмо с изх. номер 977/24.09.2007 год. на Министерството на околната среда и водите, Дирекция национален парк „Пирин“, съставляващо подотдел 2, отдел 147 на Национален Парк „Пирин“, местност „Чалин валог“, при съседи: път и от три страни – гора за продажна цена в размер на 875



**000.00 евро** или тяхната левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **1 711 351.25 лева**.

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

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

#### *Отдадени под наем недвижими имоти*

През периода бяха удължени сроковете на действие на изтичащи договори за наем с наематели на обекти на дружеството, находящи се в гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ 76, както и за обекти, находящи се в сградата на дружеството в гр. Лом, ул. „Дунавска“ 37.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем за следните обекти на дружеството: ап. № Е 4, находящ се в гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ 76, ет. 1; магазин № 7, находящ се в гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, ет. 1; магазинно помещение, находящо се в гр. Антоново, бул. „Тузлушки герой“ № 67; офис сграда, находяща се в гр. Пловдив, ул. „Йосиф Шнитер“ № 3; „, Почивна станция на „ДЗИ“, находяща се в гр. Банско, Местност „Чалин Валог“. Описаните договори за наем бяха прекратени поради продажбата на имотите.

#### *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. Бяха извършени ремонти и подобрения в сградата на дружеството в гр.София на ул. „Кърниградска“ №19.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 6 371.35 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 в кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Банско, община Банско, област Благоевград, бе нанесена сградата на дружеството, находяща се гр. Банско, м. „Чалин Валог“. Поради голямата разлика между реалната застроена площ на имота от 585 кв.м., съгласно Скица № 15-354387-04.06.2018 г., изд. от СГКК – гр. Благоевград и застроената площ на сградата по документ за собственост от 850 кв.м. дружеството възложи извършване на нова пазарна оценка на имота, на база на която имотът бе преоценен.



През периода 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. "Леге" № 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.

#### *Редовно годишно общо събрание на акционерите*

Съветът на директорите свика на 29 юни 2018г. от 09.00 часа редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АД СИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 22 май 2018г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез <http://fininfo.news.bg> на 23.05.2018г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и “Българска фондова борса – София” АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис“ АД СИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu).

Редовното годишно общо събрание на акционерите на 29 юни 2018г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и при следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2017г.
2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2017г.
3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2017г.
4. Общото събрание на акционерите прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2017г.
5. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2017г.
6. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2017г.



7. Общото събрание като констатира, че печалбата на дружеството за 2017г. е в размер на 1 610 386,74 лева; печалбата за разпределение на Дружеството за 2017 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 725 433.38 лв. Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент 90 % от печалбата за финансовата 2017г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ, или общо 652 890.04 лева РЕШИ:

- общото събрание на акционерите на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ разпределя като дивидент 656 500 лева или при 650 000 броя акции по 1.01 лева брутен дивидент на една акция;

- остатъкът, след разпределяне на дивидента, от печалбата остава като неразпределена печалба.

На основание чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2018г.

8. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за дейността му през 2017г..

9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017 г.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражданията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ през 2017г.

11. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2018г.

12. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2017г.

На 29.06.2018г. дружеството уведоми КФН, Българска фондова борса- София АД, Централния депозитар и обществеността за приетото решение от общото събрание на акционерите за разпределяне на дивидент, както и публикува уведомлението на интернет - страницата си [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu).

На 29.06.2018г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта <http://fininfo.news.bg> и на сайта си - [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu), протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 29 юни 2018г.

*Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080*



На 14 май 2018 г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ 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 - „БК Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 175257369.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2018г.

Към 30.06.2018г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	19 570 000 <i>евро</i>
Номинална стойност на една облигация	652.3333 <i>евро</i>

В законните срокове дружеството е уведомило КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта <http://fininfo.news.bg> за извършеното плащане на лихви като в същия срок е обявило информацията и на сайта си [www.spreit.eu](http://www.spreit.eu).

Спазени са задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

#### *Сделки със свързани лица*

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

*Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие 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 **30 914** хил.лв., а текущите консолидирани активи са **14 834** хил.лв. Консолидираният собствен капитал към 30.06.2018г. е **6410** хил. лв. Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **38 276** хил. лв., а текущите консолидирани пасиви възлизат на **1 062** хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ към 30.06.2018г. е **570** 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.

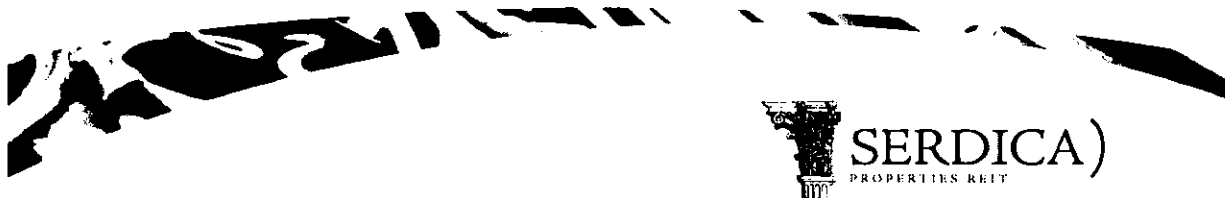
2. промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

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 25.07.2018г. дружеството продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт за следните си недвижими имоти: УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II-1327 в квартал 60 по плана на град Лом с площ от 1338 квадратни метра по доказателствен акт и 1020 квадратни метра по графични данни (скица), ведно с построената в него МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА – БАНКОВ ОФИС, с обща застроена площ – 481,70 квадратни метра, находящи се в град Лом, ул. „Дунавска“ № 37, бивша улица „Девети септември“, при граници на имота по скица: УПИ I - 1328, УПИ X -1329, УПИ IX - 1330, УПИ III - 1331, улица, улица, ведно с всички подобрения и прирачения върху урегулирания поземлен имот, които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Лом, община Лом, област Монтана, одобрени със Заповед РД-18-5/26.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: а) ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 44238.505.1327 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Лом, община Лом, област Монтана одобрени със заповед № РД-18-5 от 26.01.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот град Лом, ул. „Дунавска“ № 37, с площ от 1023 квадратни метра, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – за друг обществен обект, комплекс, номер по преходен план: 1327, квартал 60, парцел II, при съседни: поземлен имот с идентификатор № 44238.505.6145, поземлен имот с идентификатор № 44238.505.1328, поземлен имот с идентификатор № 44238.505.1329, поземлен имот с идентификатор № 44238.505.1331 и поземлен имот с идентификатор № 44238.505.6343; б) СГРАДА с идентификатор 44238.505.1327.1, със застроена площ от 494 квадратни метра, брой етажи 3 (три), с предназначение –



Административна, делова сграда; в) СГРАДА с идентификатор 44238.505.1327.2, със застроена площ от 75 квадратни метра, брой етажи: 3 (три), с предназначение – Административна, делова сграда за обща продажна цена в размер на 164 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 320 756.12 лева, от които продажната цена на сградата е в размер на 153 167.16 евро, ДДС не се дължи, представляващи равностойност на 299 568.93 лева, ДДС не се дължи, а продажната цена на земята е в размер на 10 832.84 евро, с включен ДДС, представляващи равностойност на 21 187.19 /двадесет и една хиляди сто осемдесет и седем лева и деветнадесет стотинки/ лева, с включен ДДС.

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

#### *Сключване и прекратяване на договори за отдаване под наем*

Считано от 01.07.2018г. бяха прекратени сключени договори за отдаване под наем на офиси от ет.3 от административната сграда, находяща се на ул. „Кърниградска“ №19 в гр.София със свързани лица – описани подробно по-долу в настоящия доклад. Дружеството отдаде под наем ет.3 и част от ет.4 от административната сграда, находяща се на ул. „Кърниградска“ №19 в гр.София.

Дружеството подписа тристранни споразумения, с които купувачът на имота в град Лом го замести в наемните правоотношения с наематели в сградата, считано от 26.07.2018г. – деня след продажбата на имота.

#### *Изплащане на дивидент*

На 25.07.2018г. със съдействието на Централния депозитар “Сердика Пропъртис” АДСИЦ започна изплащането на дивидента, разпределен от редовното годишно общото събрание на акционерите, проведено на 29.07.2018г. Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери на четиринадесетия ден след провеждане на общото събрание или на 13.07.2018г. централният депозитар е изготвил списък на правоимащите лица към 13.07.2018г.

Сумата на нетния дивидент за 2017г. е в размер на 626 929 лева и е преведена от дружеството по сметка на „Централния депозитар“ АД

Редовното годишно общо събрание на акционерите на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ, проведено на 29.06.2018г. при решение дружеството да разпредели като дивидент 2 265 900.00 лева или при 650 000 броя акции на дружеството по 3.486 лева брутен дивидент на една акция.

Нетен дивидент за една акция на юридически лица- 1.01 лв.

Нетен дивидент за една акция на физически лица- 0.96лв. /дружеството удържа и внася в бюджета данък „дивидент“ в размер на 5% от начисления дивидент на физическото лице./

Съгласно правилника на „Централния депозитар“ АД, дивидентът ще се изплаща чрез съответния инвестиционен посредник за лицата с клиентски сметки при инвестиционни посредници, и чрез „Райфайзенбанк/България/“ ЕАД- банка –депозитар на дружеството, за лица без клиентски сметки при инвестиционни посредници.

#### *Сделки със свързани лица*

Поради постъпило предложение за наемане на целия ет.3 от сградата, находяща се в гр.София на ул. „Кърниградска“ №19, считано от 01.07.2018г. дружеството прекрати договори за наем, сключени със свързани лица, а именно: Договор за отдаване под наем на недвижим имот, сключен на 28.04.2017 г. с



„Аекс“ АД, Договор за отдаване под наем на недвижим имот, сключен на 01.04.2016 г. с „РИВИЕРА ТРАВЕЛ“ ЕООД, Договор за отдаване под наем на недвижим имот, сключен на 01.04.2016 г. със „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ“ ЕООД, Договор за отдаване под наем на недвижим имот, сключен на 01.04.2016 г. с „ВК МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД.

Дружеството сключи нови договори за наем със следните свързани лица при следните условия:

Наемател	Наета площ кв.м.	Депозит евро	Наем с ДДС		Общ наем с ДДС		ТУ с ДДС		Общо ТУ с ДДС		Общо месечен наем и такса управление с ДДС	
			евро/кв.м	лева/кв.м	евро	лева	евро/кв.м	лева/кв.м	евро	лева	евро	лева
Аекс АД	141,65	1784,79	12,60	24,64	1784,79	3 490,75	1,80	3,52	254,97	498,68	2 039,76	3 989,42
Ривиера Травел ЕООД	37,82	476,53	12,60	24,64	476,53	932,02	1,80	3,52	68,08	133,15	544,61	1 065,16
СердикаПропъртисКонсулт ЕООД	35,16	443,02	12,60	24,64	443,02	866,46	1,80	3,52	63,29	123,78	506,30	990,24
Общо наета площ		214,63										

Наемателите да заплащат съответно на наетите площи от всеки един от тях:

- част от разхода на дружеството за плащане на застрахователна премия за имота и
- част от разхода на дружеството за такса смет за имота.

Договорите за наем със свързаните лица, посочени по-горе, видно от посочените им параметри са сключени при пазарни условия.

Свързаността с дружествата, които желаят да наемат офиси в сградата на дружеството на ул. „Кърниградска“ №19, гр.София, произтича от следните връзки с членовете на Съвета на директорите Весела Кюлева-Станкова и Десислава Христова Тотева:


Г-жа Кюлева -Станкова притежава пряко и непряко над 25 % от капитала на:

„Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис“ АДСНЦ), „Аекс“ АД, ЕИК 103168506 и „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК 203651025 (непряко чрез „Аекс“ АД).

Г-жа Десислава Христова Тотева е управител на: на „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК 203651025 и представител на „БР Консулт“ ЕООД в Съвета на директорите на: „Аекс“ АД с ЕИК 103168506.

Съветът на директорите приема, че не е налице конфликт на интереси на членовете на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева-Станкова и Десислава Христова Тотева при сключване на договори за наем със свързаните с тях лица, тъй като наемните нива по сключените договори със свързани лица съответстват на пазарните наемни нива на офисите.

За Съвета на директорите:

  
/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/

