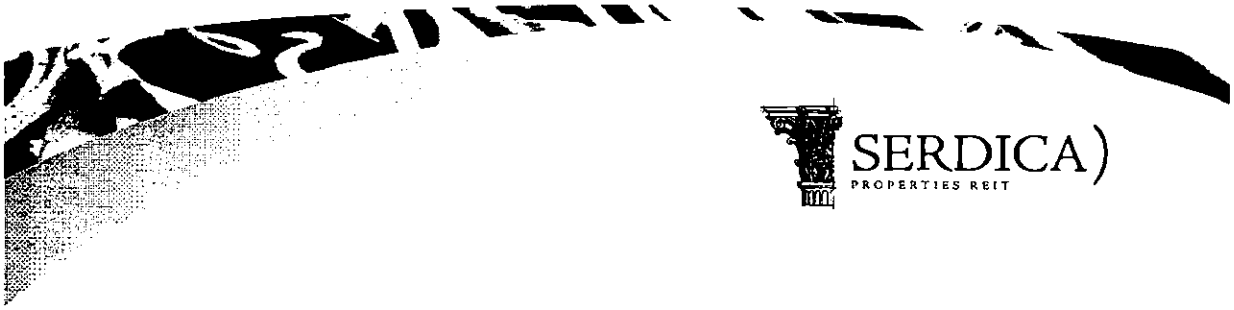
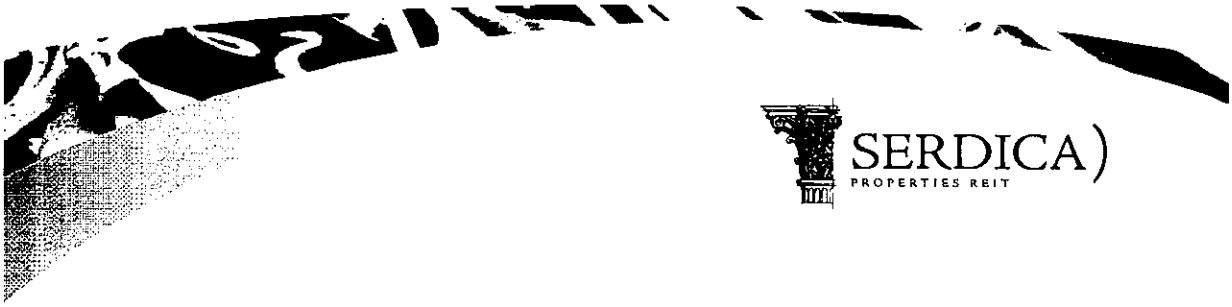


Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за третото тримесечие на 2016г.

25.11.2016г.



I. Развитие на дейността и състояние на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

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 са изправени емитентът и дъщерното му дружество през останалата част от финансовата година.



Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2016г.

Сделки с недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

На 05.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 08.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи и договор за продажба във формата на нотариален акт на четири подземни гаража, заедно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76, а именно: А) подземен гараж № 1, находящ се на I-во ниво, на кота -4,65 метра на сградата, със застроена площ от 20,62 кв.м., състоящ се от едно гаражно помещение, при граници: техническо помещение, банкови трезори, помещение за зареждане, гараж № 2 и подземна улица, заедно с 2,95 % идеални части от общите части на подземни гаражи на I-во ниво от гореописаната сграда, равняващи се на 20,26 квадратни метра, заедно с 0,19 % идеални части, равняващи се на 11,26 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ 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; Б) подземен гараж № 37, находящ се на I-во ниво, на кота -4,65 метра на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: гараж № 16 и от три страни подземна улица, заедно с 2,63 % идеални части от общите части на подземни гаражи I-во ниво от гореописаната сграда, равняващи се на 18,05 квадратни метра, заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,03 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; В) подземен гараж № 27, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 18,00 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 28, гараж № 21 и гараж № 26, заедно с 1,94 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,05 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,04 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; Г) подземен гараж № 34, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 33, разделна стена с подземни гаражи първо ниво и гараж № 35, заедно с 1,98 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,37 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,23 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 24 500 евро, без включен ДДС, представляващи 47 917,84 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, без вкл. ДДС. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 05.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 08.03.2016г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ сключи и договор за продажба във формата на нотариален акт на три подземни гаража, заедно с идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов“ №76, а именно: А) подземен гараж № 5, находящ се на II –ро ниво, на кота -3,35 в секция „Е“ на сградата, със застроена площ от 21,94 кв.м., при граници: гараж № 4, подземна улица, разделителна стена със секция „D“, мазе № 7, мазе № 8 - двете от секция „Е“ на сградата, заедно с 2,36 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 18,35 кв.м., заедно с 0,18 % идеални части, равняващи се на 11,01 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ 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; Б) подземен гараж № 40, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 18,38 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 39, разделителна стена с подземни гаражи първо ниво и гараж № 41, заедно с 1,98 % идеални части от общите части на подземни гаражи II-ро ниво, равняващи се на 15,37 кв.м., заедно с 0,15 % идеални части, равняващи се на 9,23 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата; В) подземен гараж № 47, находящ се на II-ро ниво, на кота -3,35 на сградата, със застроена площ от 19,33 кв.м., при граници: подземна улица, гараж № 46, разделителна стена с подземни гаражи първо ниво и калкан, заедно с 2,08 % идеални части от общите части на подземни гаражи II ниво, равняващи се на 16,17 кв.м., заедно с 0,16 % идеални части, равняващи се на 9,71 квадратни метра от правото на собственост върху описания по-горе поземлен имот, върху който е построена сградата. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 18 375,00 евро, без включен ДДС, представляващи 35 938,38 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 26.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 29.03.2016г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ сключи и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на портиерско жилище, обособено като отделно самостоятелно жилище, находящо се на партерния етаж от триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор“ № 66А в гр.София, със застроена площ от 23,35 кв.м., заедно с избено помещение № 4, с площ от 7,68 кв.м., 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, целият с площ от 1 200 кв.м., съставляващ имот планоснимачен № 925 „в“ от квартал 38, по плана на гр. София, местност „Манастирски ливади – запад“. Договорената продажна цена е в размер на **16 000** евро, представляващи **31 293,28 лева**, изчислени по фиксинга на БНБ. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 22.02.2016г. дружеството сключи предварителен договор, а на 31.03.2016г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ сключи и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на поземлен имот с идентификатор от кадастъра № 63427.2.1427, находящ се в гр. Русе, област Русе, с административен адрес: гр. Русе, ул. „Райко Даскалов” № 34, с площ от 537 кв.м., съгласно документ за собственост, **заедно с** построената в имота масивна сграда, с описание по документ за собственост – едноетажна жилищна сграда, със застроена площ от 229 кв.м., състояща се от пет спални, трапезария, кухня, хол, четири бани-тоалетни с антрета към тях, втори вход с коридор и стълбище за изба и таван, избено помещение под цялата сграда, използваемо таванско помещение с две тавански стаи. Договорената продажна цена е в размер на 280 000 евро, представляващи 547 632,40 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, от които 6 881.70 евро, с включен ДДС, представляващи 13 459,44 лева, изчислени по фиксинга на БНБ, с включен ДДС, е дължимата продажна цена за продажба на правото на собственост върху описания по – горе поземлен имот, а сумата от 273 118,30 евро, представляващи 534 172,96 лева, изчислени по фиксинга на БНБ-ДДС не се дължи, е дължимата продажна цена за продажба на правото на собственост върху построената в поземления имот масивна сграда. Разноските по вписването на сделката в Имотния регистър и заплащането на местните данъци са за сметка на купувачите, а нотариалните такси по сделката се поеха от страните по равно. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 07 Април 2016г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 11 май 2016г. и окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на подземен гараж № 13 на I –во ниво, заедно с 2,63 % идеални части от общите части на подземни гаражи I-во ниво, равняващи се на 18,05 квадратни метра, заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,03 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построената сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов“ №76. Всички разноски по продажбата, включително разноските по вписването на сделката в Имотния регистър, плащането на местните данъци и нотариалните такси са за сметка на купувача. Продажната цена на имотите е в размер на 6 125,00 евро, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на 11 979,46 лева, без включен ДДС. Договорената продажна цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и към датата на продажбата е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 19 Април 2016г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи договор за предоставяне на стоп-капаро с кандидат- купувача „КРАМАР 2010“ ООД и продажба при условие, че продажбата бъде одобрена от общото събрание на акционерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, за имот на дружеството, находящ се в село Стара река, община Сливен, а именно: ДВОРНО МЯСТО, съставляващо по документи за собственост ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII в кв. 16 по план на село Стара река, общ. Сливен, отреден за база на ДЗИ, целият с площ от 5 000 кв.м., ведно с построените в него: 1. УЧЕБНО - МЕТОДИЧЕН КОМПЛЕКС, съставляващ масивна двуетажна

сграда със сутерен, със застроена площ от 695,69 /шестстотин деветдесет и пет цяло и шестдесет и девет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 2094,07 /две хиляди деветдесет и четири цяло и седем стотни/ кв.м., на сутерена, на кота - 3,45 /минус три цяло и четиридесет и пет стотни/ метра, състоящ се от: котелно, бойлерно помещение, малка зала и коридори, на кота - 2,70 /минус две цяло и седемдесет стотни/ метра от: столова с кухненска и складова част, санитарни възли, склад за въглища, стая за огняра и коридори, сгурийно помещение, на първи етаж на кота 0,00 /нула/ метра, състоящ се от: приемно фоайе, ветробран, бюфет и склад към бюфета, библиотека, читалня, коридори, шест стаи с по четири легла с входно антре и санитарен възел всяка една, портиерна, дневна, шест стаи с по две легла с входно антре и санитарен възел всяка една, апартамент, включващ входно антре, санитарен възел, дневна и спалня, зала за събрания, помещение за персонала, склад за чисто бельо и вътрешно стълбище, на втори етаж на кота + 3,30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ метра, състоящ се от: фоайе, тераса, коридори, обща дневна, апартамент, включващ входно антре, спалня, дневна и санитарен възел и апартамент, включващ спалня, дневна, входно антре, кухненски бокс, дрешник и санитарен възел, четири стаи с по четири легла, включващи антре, коридор с умивалня, санитарен възел всяка една и петнадесет стаи с по две легла включващи всяка една: входно антре, стая и санитарен възел. 2. ГАРАЖ ЗА МПС, съставляващ по документи за собственост едноетажна масивна сграда със застроена площ от 83,25 /осемдесет и три цяло и двадесет и пет стотни/ кв.м., включващ едно помещение. 3. СПОРТНА ЗАЛА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 113,31 /сто и тринадесет цяло и тридесет и една стотни/ кв.м., включваща входно предверие и едно помещение. 4. САУНА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 79,46 /седемдесет и девет цяло и четиридесет и шест стотни/ кв.м., включваща входен ветробран, вестибюл, сауна, склад, душове, санитарни възли и съблекални, които обслужват и басейна, ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн, със застроена площ от 72 /седемдесет и два/ кв.м. и обем 100 /сто/ куб.м., тенис корт с обща площ от 641 /шестстотин четиридесет и един/ кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране. Описания имот да бъде продаден на „КРАМАР 2010“ ООД срещу заплащане на продажна цена в размер на 120 000,00 евро, с включен ДДС, представляващи евровата равностойност на 234 699,60 лева, изчислени по фиксинга на БНБ. Договорената продажна цена е

по-ниска от експертната пазарна оценка на имота, която е в размер на 294 994,70лв. Съгласно изискването на чл.19, ал.5 от ЗДСИЦ, Съветът на директорите изготви мотириран доклад, който бе част от материалите по дневния ред на насроченото на 27 юни 2016г. редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, Съветът на директорите е поиска от общото събрание на акционерите да одобри проектираната подажба. Съветът на директорите счита, че проектираната продажба е в интерес на дружеството по следните съображения:

Имотът, представляващ земя и сгради, находящ се в с. Стара река, обл. Сливен е придобит на 20.12.2007г. за сумата от 644 081,50 лв. без ДДС. Имотът представлява УПИ с площ от 5000 кв.м. ведно с построените в него: 1. Учебно-методичен комплекс - съставляващ масивна двуетажна сграда със сутерен със застроена площ от 695.69 кв.м.; гараж със застроена площ от 83.25 кв.м; спортна зала със застроена площ от 113.31 кв.м., сауна със застроена площ от 79.46 кв.м., ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн със застроена площ от 72 кв.м., тенис корт - с обща площ от около 641 кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране.

Имотът е закупен поради съществуващите към момента на покупката му перспективи за добиване на доходи от него чрез използването му като почивна база и в момент на силно развит пазар за недвижими имоти.

След покупката на имота обаче инвестиционните намерения за неговата експлоатация не успяха да се реализират поради настъпилата криза в пазара на недвижимите имоти и общата икономическа криза в страната.

От покупката на имота до момента от него не са реализирани никакви приходи, а разходите за поддръжката му са за около 35 000 лева, представляващи: разходи за охрана, заплати и осигуровки, ел.енергия, застраховки, данък сгради, такса смет, поддръжка, командировки, съдебни разноски и др.

В началото на 2016г. са нанесени значителни щети на имота, които са резултат от влизане с взлом и природни катаклизми- силен вятър, който е повредил значителна част от покрива на сградата, което от своя страна е довело до течове в самата сграда, повреждане на стени и тавани и унищожаване на подовите настилки.

Според продробната докладна с вр. Изх.№ 63/13.04.2016г. на обслужващото дружество „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД, за да се приведе сградата в състояние за ползване е необходима инвестиция в размер на над 480 000 лв. без ДДС като няма обективни обстоятелства, за да се приеме, че инвестицията би се възвърнала в обичайни срокове.

Междувременно е получено предложение за продажба на имота и след преговори на обслужващото дружество с кандидат –купувача „КРАМАР 2010“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 201342311 е достигнато споразумение за продажба на имота при продажна цена в размер на 120 000 /сто и двадесет хиляди/ евро, с включен ДДС и поемане от кандидат –купувача на всички разноски по продажбата.

Съветът на директорите счита, че проектираната продажба е в интерес на дружеството, тъй като:
1. извършеният анализ отчете отсъствието на пазар за подобни имоти в района;
2. имотът се намира в слабо развит селски район;
3. имотът е отдалечен от големи населени места;
4. достъпът до имота е затруднен поради лошата инфраструктура, а през зимата понякога и невъзможен;
5. липсва какъвто и да е сериозен интерес към наемане или продажба на имота от момента на покупката му през 2007г. до настоящия момент;
6. от имота се генерират непрекъснати текущи разходи, а инвестицията, която трябва да се направи в имота за привеждането му в годно за експлоатация състояние е голяма и икономически неизгодна, тъй като не са налице обективни условия за нейната възвращаемост в обозримо бъдеще.

Сделката не попада в ограниченията на чл.114 от ЗППЦК.

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2016г. прие решение, с което одобри продажбата. Окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт бе сключен на 29 юни 2016г. Продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 21 април 2016г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 20 юни 2016г. и окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент С 20 заедно с мазе 20 и парко-място №12, заедно с идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ № 76 за продажна цена в размер на 176 159,32 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 25 април 2016г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи предварителен договор, а на 31 май 2016г. окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на подземен гараж №

32 на II–ро ниво, заедно със съответните идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ № 76 за продажна цена в размер на 12 957,22 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите на дружеството в гр. София: на ул. „Акад. Ст. Младенов“ №76 и на ул.“Кърниградска“ №19, както и в гр.Лом на ул. „Дунавска“ № 37.

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов“ №76; в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна“ 11-13 и в гр. Антоново на бул. „Тузлушки герой“ №67 и в гр. Лом на ул. „Дунавска“ №37.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София: на ул. „Кърниградска“ №19, на ул. „Акад. Ст. Младенов“ №76 и на ул. „Родопски извор“ №66А.

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. „Леге“ №17, на ул. „Кърниградска“ № 19, на ул. „Акад. Стефан Младенов“ № 76, на ул. „Цар Симеон“ №53, на ул. „Родопски извор“ №66А, в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13, в гр.Разград на бул. „България“ №7 и в гр.Пловдив на ул. „Шнитер“ №3.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 35 617.73 лева, от които ремонтите и подобренията на по-значителна стойност са тези: на сградата на дружеството, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Бенковски“ №3 на обща стойност 4 011.60 лева; на сградата на дружеството в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13 на обща стойност 13.710.77 лева и на сградата на дружеството в гр. Айтос на ул. „Ал.Стамболийски“ №2- 4 025.09лв.

Други

През отчетния период бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в: гр. Айтос на ул. „Ал.Стамболийски“ №2, в гр. Антоново на ул. „Тузлушки герой“ №67, в гр.Разград на бул. "България" № 7; в гр. Русе на ул. "Райко Даскалов" № 34; 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. Хасково на ул. "Сан Стефано" № 12; 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. Балчик, местност „Овчаров плаж“; в с.

Стара река, община Сливен; в гр. Банско, местност „Чалин валог"; в гр. София на ул. "Родопски извор" № 66А; в гр. София на ул. "Цар Симеон" № 53 и в гр. Бургас на бул. "Царица Йоана" № 11-13.

Общи събрания на акционерите

Извънредно общо събрание на акционерите

На 22 март 2016г. се проведе 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 10 февруари 2016 г. 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 същата дата, 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, са 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.

Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството се свика при следния дневен ред:

" 1. Определяне на нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите и на гаранцията за управлението им. Проект за решение: Общото събрание на акционерите определя нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.

Общото събрание на акционерите овластява акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите."

Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството прие следните решения:

Общото събрание на акционерите определи нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.
Общото събрание на акционерите овласти акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите.
В законния срок -на 22 март 2016г., бяха представени на КФН, БФБ, обществеността и обявени на сайта на дружеството- www.spreit.eu, протоколът от извънредното общо събрание на акционерите и пълномощните на представителите на акционерите.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 27 юни 2016г. от 09.30 часа редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 19 май 2016г., 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 същата дата, 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, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2015г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2015г.

4. Общото събрание на акционерите прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2015г.

5. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

6. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2015г.

7.Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2015г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2015г. в размер на 179 136.93 (сто седемдесет и девет хиляди сто тридесет и шест лв. и деветдесет и три ст.) лева да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 31.12.2015г. е в размер на 501 509.83 (петстотин и една хиляди петстотин и девет лева и осемдесет и три ст.) лева.

9. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на дружеството.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.

11. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2015г.
12. 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 2016г.

13. 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 2015г.

14. Общото събрание на акционерите одобри продажба на недвижим имот, находящ се в село Стара река, община Сливен, а именно: ДВОРНО МЯСТО, съставляващо по документи за собственост ПОЗЕМЛЕН ИМОТ VII в кв. 16 по план на село Стара река, общ. Сливен, отреден за база на ДЗИ, целият с площ от 5 000 кв.м., ведно с построените в него: 1. УЧЕБНО - МЕТОДИЧЕН КОМПЛЕКС, съставляващ масивна двуетажна сграда със сутерен, със застроена площ от 695,69 /шестстотин деветдесет и пет цяло и шестдесет и девет стотни/ кв.м. и разгъната застроена площ от 2094,07 /две хиляди деветдесет и четири цяло и седем стотни/ кв.м., на сутерена, на кота - 3,45 /минус три цяло и четиридесет и пет стотни/ метра, състоящ се от: котелно, бойлерно помещение, малка зала и коридори, на кота - 2,70 /минус две цяло и седемдесет стотни/ метра от: столова с кухненска и складова част, санитарни възли, склад за въглища, стая за огняра и коридори, сгурийно помещение, на първи етаж на кота 0,00 /нула/ метра, състоящ се от: приемно фоайе, ветробран, бюфет и склад към бюфета, библиотека, читалня, коридори, шест стаи с по четири легла с входно антре и санитарен възел всяка една, портиерна, дневна, шест стаи с по две легла с входно антре и санитарен възел всяка една, апартамент, включващ входно антре, санитарен възел, дневна и спалня, зала за събрания, помещение за персонала, склад за чисто бельо и вътрешно стълбище, на втори етаж на кота + 3,30 /плюс три цяло и тридесет стотни/ метра, състоящ се от: фоайе, тераса, коридори, обща дневна, апартамент, включващ входно антре, спалня, дневна и санитарен възел и

апартамент, включващ спалня, дневна, входно антре, кухненски бокс, дрешник и санитарен възел, четири стаи с по четири легла, включващи антре, коридор с умивалня, санитарен възел всяка една и петнадесет стаи с по две легла включващи всяка една: входно антре, стая и санитарен възел. 2. ГАРАЖ ЗА МПС, съставляващ по документи за собственост едноетажна масивна сграда със застроена площ от 83,25 /осемдесет и три цяло и двадесет и пет стотни/ кв.м., включващ едно помещение. 3. СПОРТНА ЗАЛА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 113,31 /сто и тринадесет цяло и тридесет и една стотни/ кв.м., включваща входно предверие и едно помещение. 4. САУНА, съставляваща по документи за собственост едноетажна масивна сграда, със застроена площ от 79,46 /седемдесет и девет цяло и четиридесет и шест стотни/ кв.м., включваща входен ветробран, вестибюл, сауна, склад, душове, санитарни възли и съблекални, които обслужват и басейна, ведно с направените в имота подобрения: открит плувен басейн, със застроена площ от 72 /седемдесет и два/ кв.м. и обем 100 /сто/ куб.м., тенис корт с обща площ от 641 /шестстотин четиридесет и един/ кв.м., детски площадки и площадки за открито паркиране. Описания имот да бъде продаден на „КРАМАР 2010" ООД срещу заплащане на продажна цена в размер на 120 000,00 евро, с включен ДДС, представляващи евровата равностойност на 234 699,60 лева, изчислени по фиксинга на БНБ. Условията на продажбата, за които не е взето решение от общото събрание на акционерите да се определят от Съвета на директорите.

На 27 юни 2016г. 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, протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 27 юни 2016г.

Общо събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от емисия ISIN код BG 2100008080.

На 10 май 2016г. се проведе извънредно общо събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от емисия ISIN код BG 2100008080. Поканата за свикване на извънредното общо събрание на облигационерите бе обявена в търговския регистър на Агенцията по вписванията на 22.04.2016г. и на същата дата бе обявена на сайта на дружеството- www.spreit.eu, както и бе представена на КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg, с което са спазени законовите срокове.
Извънредното общо събрание на облигационерите прие следните решения:
Избра Галя Николаева Георгиева за представител на облигационерите от емисия ISIN код BG 2100008080.

Прие предложеното от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възнаграждение на избрания нов представител на облигационерите в размер на 100 (сто) лева.
Промени лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 15.05.2016г.

Общото събрание на облигационерите прие предложението на емитента „Сердика пропъртис" АДСИЦ за промяна на параметри на първа емисия облигации, ISIN код BG2100008080, както следва:

-Удължи срока на падежа на емисията със 60 месеца - от 14.05.2018г. до 14.05.2023г. при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок;

- Промени сроковете за амортизация на главницата, както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Главница (евро)
14.05.2008	14.05.2016	500 000
	14.07.2016	270 000
	14.09.2016	270 000
	14.11.2016	270 000
	14.01.2017	270 000
	14.03.2017	270 000
	14.05.2017	270 000
	14.05.2023	19 570 000

- Прие актуализиран погасителен план на плащанията на главница и лихва, включващ променените с решението на общото събрание на облигационерите от 10.05.2016г. срокове за амортизация на главницата и променения лихвен процент по облигационния заем, както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена

						предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000

		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
		14.11.2020	184	366	1%	
		14.05.2021	181	365	1%	
		14.11.2021	184	365	1%	
		14.05.2022	181	365	1%	
		14.11.2022	184	365	1%	
	14.05.2023	14.05.2023	181	365	1%	19 570 000

- Всички условия на емисия облигации, ISIN код BG2100008080, издадена от „Сердика пропъртис" АДСИЦ, които не са променени с решение на общото събрание на облигационерите, да запазят действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на общото събрание на облигационерите.

Във връзка с решенията на извънредното общо събрание на облигационерите от 10.05.2016г. на същата дата дружеството подаде пред БФБ-София АД заявление за промяна на параметри на емисия облигации, ISIN код BG2100008080, издадена от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 14 май 2008 г. На 10.05.2016г. Съветът на директорите на БФБ-София АД прие решение за промяна на параметрите на емисията облигации.

Частично плащане по главницата и плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 май 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 500 000.00 /петстотин хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.05.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 21 190 000 евро.

След предсрочното погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 706.3333 евро.

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

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 юли 2016г.

На 14 май 2016 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **701 568.96 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **23.3857евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: 21 690 000.00 (двадесет и един милиона шестстотин и деветдесет хиляди) евро. Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 21 190 000 евро.

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

Номинална стойност на една облигация към датата на лихвеното плащане – 723.00 евро, а след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем номинална стойност на една облигация е в размер на 706.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2016 г.**

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

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.11.2016г.

На 14 Май 2016г. дружеството е уведомило КФН, БФБ-София АД и обществеността чрез сайта http://fininfo.news.bg за извършените плащания по част от главницата и по лихвите като в същия срок е обявило информацията и на сайта си www.spreit.eu.

Сделки със свързани лица

През отчетния период „Сердика пропъртис“ АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД, предоговориха условията на сключения между тях договор за обслужващо дружество. Констатирано бе, че са отпаднали ангажиментите на обслужващото дружество относно част от имотите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ поради продажбата им. На 01.06.2016г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ подписа анекс със „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД към договор от 15.12.2008г. за обслужващо дружество, с който анекс месечното възнаграждение на обслужващото дружество бе предоговорено в постоянен размер от 6 500 лева без включен ДДС.

На 01 април 2016г. „Сердика пропъртис“ АДСИЦ сключи договори за отдаване под наем на офиси находящи се в гр.София на ул.“Кърниградкка“ №19 със следните свързани лица: “Сердика Пропъртис Консулт” ЕООД, ЕИК 200442173, „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475, „„Аекс" АД, ЕИК 103168506, „Ривиера" АД, ЕИК 103002712, „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550, „Банкя Дивелопмънтс“ ЕООД ЕИК с 175379558, „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК 203651025, „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275.

Свързаността с дружествата, на които са отдадени под наем 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, както и с г-жа Весела Кюлева-Станкова в качеството ѝ на акционер с притежаваните от нея пряко и непряко

чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Г-жа Кюлева-Станкова е Едноличен собственик на капитала на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475. Г-жа Кюлева –Станкова притежава пряко и непряко над 25 % от капитала на: “Сердика Пропъртис Консулт” ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис" АДСИЦ), „„Аекс" АД, ЕИК 103168506, „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт“ ЕООД), „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Банкя Дивелопмънтс“ ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт“ ЕООД), „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК 203651025 (непряко чрез „Аекс" АД).

Г-жа Десислава Христова Тотева е управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, на „Банкя Дивелопмънтс“ ЕООД ЕИК с 175379558 и на „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК 203651025.

Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

Договорите за наем с посочените по-горе свързаните лица са сключени при следните параметри:

Наемател	Наета площ кв.м	Срок на договора	Депозит евро	Наем с ДДС		Общ наем с ДДС		ТУ с ДДС		Общ 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	50.00	1г.	1375.16	12.60	24.64	630.00	1,232.17	1.80	3.52	90.00	176.02	720.00	1,408.20
Банкя Дивелопмънтс ЕООД	5.00	1г.	63.00	12.60	24.64	63.00	123.22	1.80	3.52	9.00	17.60	72.00	140.82
ВК Мениджмънт ЕООД	23.58	1г.	636.93	12.60	24.64	297.11	581.09	1.80	3.52	42.44	83.00	339.55	664.11
Интерхотел-Сандански-Б-ия АД	46.82	1г.	1636.61	12.60	24.64	589.93	1,153.81	1.80	3.52	84.28	164.83	674.21	1,318.64
КОНТРАКТ ЛИЗИНГ ЕООД - в ликвидация	17.09	1г.	215.34	12.60	24.64	215.33	421.16	1.80	3.52	30.76	60.17	246.10	481.32
ПАЛЕНО ЕООД	5.00	1г.	63.00	12.60	24.64	63.00	123.22	1.80	3.52	9.00	17.60	72.00	140.82
Ривиера АД	42.45	1г.	1152.52	12.60	24.64	534.87	1,046.11	1.80	3.52	76.41	149.44	611.28	1,195.56
Ривиера Травел ЕООД	23.58	1г.	637.31	12.60	24.64	297.11	581.09	1.80	3.52	42.44	83.01	339.55	664.11
СердикаПропъртисКонсулт ЕООД	25.37	1г.	319.66	12.60	24.64	319.66	625.20	1.80	3.52	45.67	89.31	365.33	714.52
Общо наета площ	238.89												

Наемателите ще 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, подробно посочени по-горе, са сключени при финасови условия, отговарящи на пазарните наемни нива.

Отдадената по наем на свързани лица площ общо от 238.89 кв.м. представлява 1.84% от стойността на активите на дружеството.

Сключените през отчетния период сделките между свързани лица не са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период и не се отклоняват от пазарните условия.

Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2016г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година; информация за сключените големи сделки между свързани лица.

Сделки с недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

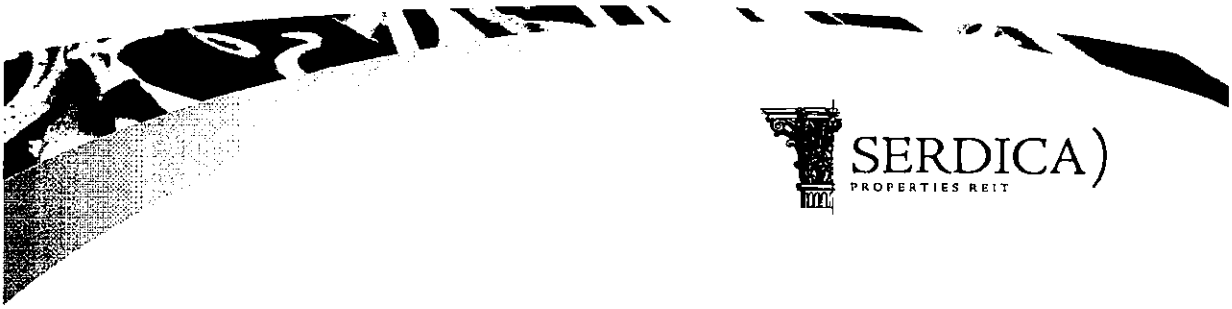
На 10 септември 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на подземен гараж № 12 на I–во ниво, заедно със идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 12 712.90 лева без ДДС. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите на дружеството в гр. София: на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и на ул."Кърниградска" №19, както и в гр. Бургас , бул. „Царица Йоана" 11-13.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и на ул. „Родопски извор" №66А; в гр. Бургас на пл. „Царица Йоанна" 11-13.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София: на ул. „Кърниградска" №19, на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13.



Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

През третото тримесечие на 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител" №6, на ул. „Кърниградска" № 19, на ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, на ул. „Цар Симеон" №53, на ул. „Родопски извор" №66А, в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана" № 11-13, в гр. Банско, в гр. Пазарджик на ул."К.Величков" №24, в гр. Айтос на ул."Ал.Стамболийски" №2 и в гр.Варна.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 69 629.23 лева, от които ремонтите и подобренията на по-значителна стойност са тези: в сградата на дружеството в гр. Бургас, бул. Царица Йоана № 11-13 – 6497,52 лв.; в сградата на дружеството в гр. София на ул. Цар Симеон № 53 – 16657,38 лв.; в сградата на дружеството в гр. Банско – 3702,84 лв.; в сградата на дружеството в гр. София, бул. Цар Освободител № 6 – 3282,00 лв., в сградата на дружеството в гр. Пазарджик, ул. К. Величков 24 – 18173,91 лв., в сградата на дружеството в гр. Айтос, ул. Ал. Стамболийски № 2 – 15857,57 лв. На УПИ на дружеството в гр. Варна – 3683,61 лв.

На 07.07.2016г. дружеството получи удостоверение, изд. От Гл.архитект на община Бургас за въвеждане в експлоатация на строеж „Вътрешно преустройство на банкови офиси с идентификатори 07079.610.307.5.1 и 07079.610..307.5.3 по КК на гр. Бургас в магазин за офис техника с идентификатор 07079.610.307.5.3, разположен в партера на банково –административния център", находящ се в административна сграда с адрес: гр.Бургас, пл. „Гаров площад" №11-15.

Частично плащане по главницата по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 юли 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.07.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

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

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 20 920 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 697.00 евро.

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

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 септември 2016г.

На 14 септември 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро с датата на падеж на частичното плащане по главницата- 14.09.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

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

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 20 650 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 688.3333 евро.

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

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 ноември 2016г.

Към 30.09.2016г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**20 650 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигация	**688.3333** ***евро***

Преоценка на недвижими имоти

През отчетния период дружеството прие експертна пазарна оценка на собствения си имот, представляващ УПИ и административна сграда, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Бенковски" №3, която бе възложена поради силен инвеститорски интерес към имота. Пради наличието на предпоставките по чл.20 от ЗДСИЦ и на основание приетата експертна пазарна оценка на имота дружеството извърши преоценката му в резултат на което се повиши балансовата стойност на имота с 4 777 191,38лв. Оценката е представена във финансовия отчет на дружеството в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство и ЗДСИЦ.

Поради извършеното на 07.07.2016г. въвеждане в експлоатация на строеж „Вътрешно преустройство на банкови офиси с идентификатори 07079.610.307.5.1 и 07079.610..307.5.3 по КК на гр. Бургас в магазин за офис техника с идентификатор 07079.610.307.5.3, разположен в партера на банково –административния център", находящ се в административна сграда с адрес: гр.Бургас,

пл. „Гаров площад“ №11-15, дружеството възложи извършване на експертна пазарна оценка на имота. Оценката е отразена във финансовия отчет на дружеството.

Други

На 31.08.2016г. в изпълнение на разпоредбата на § 38 от преходните и заключителни разпоредби към Наредба за изменение и допълнение на 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр.63 от 2016г.) дружеството уведоми Комисията по финансов надзор, че на 25 август 2008г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е сключило договор с „УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД с ЕИК 131387286, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Изгрев, ул. „Фредерик Жолио Кюри“ №20, ет.10, по силата на който договор „УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД предоставя срещу заплащане на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ възможност да публикува на сайта www.fininfo.news.bg, регулирана и друга информация за дружеството съгласно ЗППЦК и 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 от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Срокът на договора е продължаван с анекси №1/26.02.2009г., №2/25.02.2010г., №3/25.02.2011г., №4/29.03.2012г., №5/25.02.2013г., №6/25.02.2014г., №7/05.03.2015г.

С Анекс №8 от 25.02.2016г. срокът на договора е удължен до 25.02.2017г.

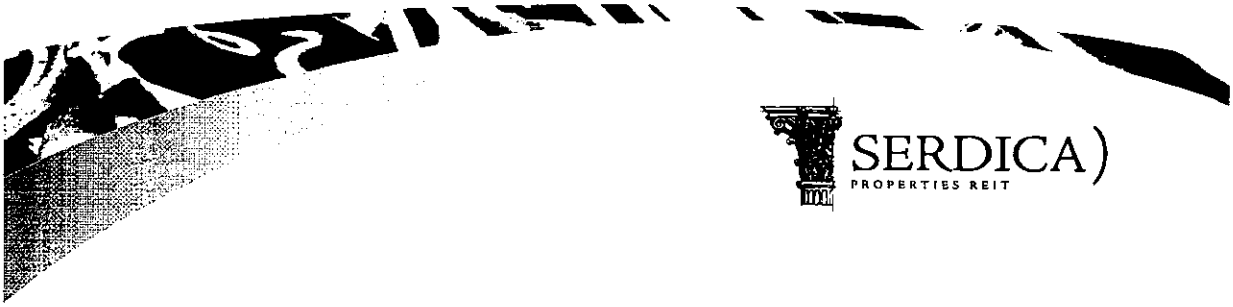
„УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД е медийна интернет компания – медия по чл.43а, ал.2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, с електронен адрес: office@ wmg.bg.

В изпълнение на чл.43а, ал.4 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. на КФН, „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ е публикувало на интернет страницата си www.spreit.eu в раздел „За нас“ информация относно наименованието и електронния адрес на „УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД.

Събития след датата на отчета

Продажба на недвижими имоти

На 10 ноември 2016г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент със застроена площ от 87.40 кв.м., заедно с мазе и идеални части от УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов“ № 76 за продажна цена в размер на 71 247.08 евро, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на 139 347.18 лева, без вкл. ДДС. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна стойност на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.



Частично плащане по главницата по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 ноември 2016г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата на облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080 в размер на 270 000.00 /двеста и седемдесет хиляди/ евро.

Датата на падеж на частичното плащане по главницата е 14.11.2016г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г.

*Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди).** Размерът на облигационния заем след извършеното погасяване на част от главницата е 20 380 000 евро.*

След погасяването на част от главницата по облигационния заем, непогасената главница на една облигация е в размер на 679.3333 евро. Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14.01.2017г.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 ноември 2016 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

*Обща сума на лихвено плащане – **105 171.58 евро.***

*Лихвено плащане за една облигация – **3.5057евро***

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: 20 650 000.00 (двадесет милиона шестстотин и петдесет хиляди) евро. Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 20 380 000.00 евро.

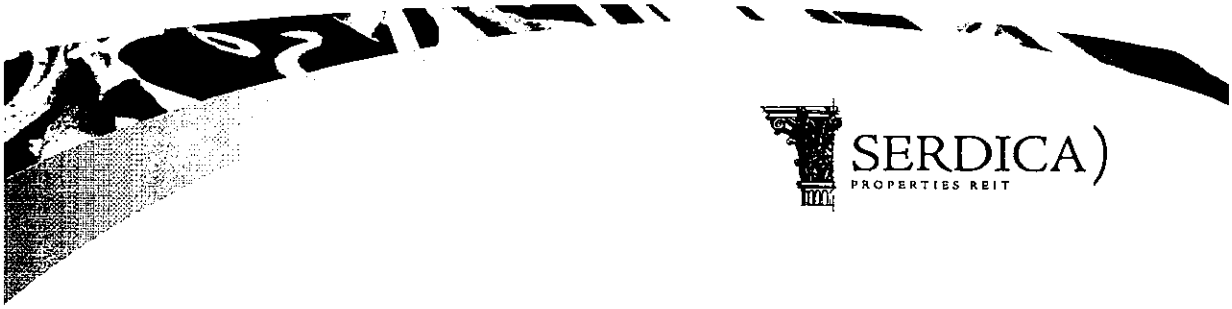
*Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди).** Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 688.3333 евро, а след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем, непогасената главница на една облигация е в размер на **679.3333** евро.*

*Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 ноември 2016 г.** Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.*

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2017г.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Консолидираните нетекущи активи на Дружеството са в размер на **47 443 хил.лв.,** а текущите **2 161 хил.лв.** Консолидираният собствен капитал към 30.09.2016г. е **8 521 хил. лв.** Нетекущите консолидирани пасиви възлизат на **40 388 хил. лв.**, а текущите пасиви възлизат



на **695 хил. лв.** Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 30.09.2016г. е **6 289 хил.лв.** Формираната печалба се дължи основно на намаляване на разходите за лихви по облигационния заем на дружеството във връзка с намаления лихвен процент по заема и с постоянното намаляване на главницата по заема, както и на направена преоценка на недвижими имот на дружеството в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Бенковска" №3.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и "Сердика Пропъртис консулт" ЕООД през останалата част от финансовата година.

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.

Приходите и печалбата на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на имотите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ по сключения договор за

обслужващо дружество; неблагоприятни промени в данъчното законодателство, икономическия климат в страната и други.

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 от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти:

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

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

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

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

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева –

Изпълнителен директор/