SERDICA
PROPERTIES REIT

КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2017г.

20.04.2018г.

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. С решение № 660/16.05.2007 г. на КФН, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

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*.

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.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Весела Огнянова Кюлева-Станкова:
Член на Съвета на директорите на: „Ривиера" АД, с ЕИК 103002712, „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550, „Аекс" АД, с ЕИК 103168506.
Едноличен собственик на капитала на: „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659, „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475.
Притежава също пряко и непряко над 25 % от капитала на:
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ, ЕИК 175187173, "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), „Медицински център Интерхотел Сандански" ЕООД с ЕИК 201136489 (непряко чрез „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550), „БР Лизинг" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 121191887 (непряко, чрез „Палено" 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).

Десислава Христова Тотева:
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.

Елена Великова Николова:
Съдружник в „Разноизнос БГ" ООД, с ЕИК 121796363 –в ликвидация

„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 не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2. Дейности на дружествата през 2017г.

2.1. Дейности на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2017 г.

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти, разпореждане с имоти:
Придобити активи:

През 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 31.01.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за следните недвижими имоти: **подземен гараж № 22**, находящ се на **I ниво подземни гаражи**, на кота **-4,65 м.**, в МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ на гаража от **18,75 кв.м.**, при граници: разделна стена с подземни гаражи второ ниво, гараж № 31, гараж № 23 и подземна улица, заедно с 2,68 % идеални части от общите части на подземни гаражи I ниво, равняващи се на 18,42 квадратни метра, ЗАЕДНО с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220,1219, в квартал 271 по плана на град София, местност „Студентски град", **с площ 6040 кв. м.**, *който имот съгласно Скица на поземлен имот № 15-539979-03.11.2016 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. за обща продажна цена в размер на **6 166,67 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **12 060,95 лева**, без включен ДДС, от които продажната цена, дължима за правото на собственост върху подземен гараж № 22, е в размер на **6 016,67 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **11 767,58 лева**, без включен ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на **150,00 евро**, без включен ДДС, представляващи еврората равностойност по фиксинга на БНБ на **293,37 лева**, без включен ДДС. Всички разноски по продажбата 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 04.04.2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подписа окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на ПОЧИВЕН КОМПЛЕКС, състоящ се от: **МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА**, находяща се в северната част на имота, със застроена площ от 124.28 /сто двадесет и четири цяло и двадесет и осем стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с **НАВЕС** със застроена площ от 35.05 /тридесет и пет цяло и пет стотни/ кв.м., с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.1** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка едно/ и застроена площ по кадастрална карта 102 /сто и два/ кв.м., състояща се на първия етаж от: столова, кухня и стълбище, на втория етаж от: стая, санитарен възел, коридор, тераса; **НАВЕС**, със застроена площ от 22.16 /двадесет и две цяло и шестнадесет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.7** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка седем/ и застроена площ по кадастрална карта 14 /четиринадесет/ кв.м.; **МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА**, разположена в източната част на имота, със застроена площ от 217.81 /двеста и седемнадесет цяло и осемдесет и една стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.6** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка шест/ и застроена площ по кадастрална карта 218 /двеста и осемнадесет/ кв.м., състояща се на първия етаж от: коридор, три санитарни възела, битов кът, стая за персонала, заведение – бар, стая за тихи игри, складови помещения. **МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА**, построена в югозападната част на имота, със застроена площ от 97.45 /деветдесет и седем цяло и четиридесет и пет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.2** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка две/, със застроена площ по кадастрална карта 98 /деветдесет и осем/ кв.м., състояща се на сутерена, разположен на кота -2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/ метра от: битовка, склад, санитарен възел, баня, бойлерно помещение и помещение за ел. табло, на първи етаж, разположен на кота 0.00 /нула/ метра от: четири стаи със санитарни възли и коридори всяка една от тях, на втори етаж, разположен на кота +2.70 /плюс две цяло и седемдесет стотни/ метра от: четири стаи със санитарни възли и коридори всяка една от тях; **МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА**, разположена в северната част на имота, със застроена площ от 100,26 /сто цяло и двадесет и шест стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.3** /две хиляди петстотин и

осем точка пет точка шестдесет и девет точка три/, със застроена площ по кадастрална карта от 100 /сто/ кв.м., състояща се на сутерена, разположен на кота -2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/ метра от: телевизионна зала и зала за тихи игри, на първи етаж, разположен на кота 0.00 /нула/ метра от: четири стаи с коридор и санитарен възел всяка една, на втори етаж, разположен на кота +2.70 /плюс две цяло и седемдесет стотни/ метра от: четири стаи, всяка от които с коридор и санитарен възел; **МАСИВНА ТРИЕТАЖНА СГРАДА**, разположена в североизточната част на имота, със застроена площ от 97.08 /деветдесет и седем цяло и осем стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.4** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка четири/ , със застроена площ по кадастрална карта 99 /деветдесет и девет/ кв.м., състояща се на първи етаж от: две зали, на втори етаж от: четири стаи с бани, тоалетни, антрета, на трети етаж от: четири стаи с бани, тоалетни и антрета; **ГАРАЖИ** – два броя, разположени в източната част на имота, със застроена площ от 44.95 /четиридесет и четири цяло и деветдесет и пет стотни/ кв.м. /по акт за собственост/, с идентификатор по кадастрална карта **02508.5.69.5** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка пет/, със застроена площ по кадастрална карта 45 /четиридесет и пет/ кв.м.; **МАСИВНИ БУНГАЛА** – шест броя, разположени в южната част на имота, с обща застроена площ от 277 /двеста седемдесет и седем/ кв.м. /по акт за собственост/ и с идентификатори по кадастрална карта, както следва: **№ 02508.5.69.8** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка осем/, със застроена площ по кадастрална карта 53 /петдесет и три/ кв.м., **№ 02508.5.69.9** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка девет/, със застроена площ по кадастрална карта 49 /четиридесет и девет/ кв.м., **№ 02508.5.69.10** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка десет/, със застроена площ по кадастрална карта 50 /петдесет/ кв.м., **№ 02508.5.69.11** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка единадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 53 /петдесет и три/ кв.м., **№ 02508.5.69.12** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка дванадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 52 /петдесет и два/ кв.м., **№ 02508.5.69.13** /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет точка тринадесет/, със застроена площ по кадастрална карта 51 /петдесет и един/ кв.м., всяко от тях състоящо се от: две стаи, два санитарни възела, две тераси, и две антрета, ведно с учреденото право на строеж върху 1717 /хиляда седемстотин и седемнадесет/ кв.м. за ПОЧИВНИЯ КОМПЛЕКС, построен в ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – ДВОРНО МЯСТО, съставляващо съгласно договор за отстъпено право на строеж, планоснимачен № 3021 /три хиляди двадесет и един/, с площ от 4252 /четири хиляди двеста петдесет и два/ кв.м., находящ се в местността „Овчаровски плаж – Юг", гр. Балчик, а по кадастрална карта, одобрена със заповед № 300-5-5/04.02.2004 г. на Изпълнителния директор на Агенция по кадастъра, изменена със Заповед № ККР-10-08-69/20.03.2004 г. на началника на СГКК – гр. Добрич, имот с площ от 4253 /четири хиляди двеста петдесет и три/ кв.м., начин на трайно ползване – „За друг обществен обект, комплекс", съставляващ поземлен имот № 02508.5.69 /две хиляди петстотин и осем точка пет точка шестдесет и девет/, при граници: от север –имот № 02508.5.9, РПО Пловдив, от изток – имот № 02508.5.21 улица, от юг – имот № 02508.5.70 и от запад – имот № 02508.5.64, „Овчарски плаж – Юг" АД и др. Имотът се намира в местността „Овчаровски плаж – Юг", гр. Балчик. Договорената продажна цена в размер на 102 999,88 лева /ДДС не се дължи/, всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 05.05.2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на апартамент № 4 и избено помещение № 9, собственост на дружеството, находящи се в гр. София ул. „Родопски извор" № 66А за продажна цена в размер на 108 000.00 евро /сто и осем хиляди евро/ или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 211 229.64 лева /двеста и единадесет хиляди двеста двадесет и девет лева и шестдесет и четири стотинки/. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 29 юни 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на апартамент № А 17, заедно с 1,11 % идеални части, равняващи се на 66,52 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 за архитектура и градоустройство при СО, ползване като паркомясто № 13 /тринадесет/, находящи се в гр. София ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 164 749,34 лева без ДДС, която е по-висока е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 04 юли 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи с Младен Стоянов Иванов и Светозар Стоянов Иванов окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на УПИ и двуетажна масивна сграда ведно с гараж, навес и подобрения, собственост на дружеството, находящи се в гр. Айтос, ул. „Александър Стамболийски" № 2. Продажната цена на имота в размер на 459 620,05 лева /ДДС не се дължи/ е по- висока от експертната пазарна оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 06 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ: Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 61710.504.3177.8.31 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. Разград, община Разград, област Разград, одобрени със Заповед № РД-18-37/10.03.2008 г. на Изпълнителен директор на АГКК съгласно схема на СГКК – град Разград, с адрес на имота: гр. Разград, п.к. 7200, бул. „България" № 7, ет. 1, самостоятелният обект се намира в града № 8, разположена в поземлен имот с идентификатор № 61710.504.3177, с предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, с брой нива на обекта: 1, площ 436.00 кв.м., заедно с прилежащи части: сутерен – 113 кв.м. и 18.28 % ид.ч. от ПС, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж – няма; под обект – няма; над обект - 61710.504.3177.8.20, 61710.504.3177.8.11, 61710.504.3177.8.10, 61710.504.3177.8.19.

Гореописаният недвижим имот е продаден за цена в размер на 275 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 537 853.25 лева.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 07 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ: а) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.5, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, вход 1, етаж 3, апартамент 6, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: жилище, апартамент, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 187.00 кв.м., заедно с прилежащи части: избено помещение № 10, с площ от 19.12 кв.м. и съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички, **а** съгласно документ за собственост представлява АПАРТАМЕНТ № 6, находящ се на 3 жилищен етаж в югоизточната част на триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66А, със застроена площ от 187 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент от югозападната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с избено помещение №10, с площ от 19.12 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 /четири цяло и осемдесет стотни/ кв.м. и съответните идеални части от правото на строеж върху описания по-долу урегулиран поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда, и б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1932.2046.1.10, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", ул. „Родопски извор" № 66-А, ет. 0, гараж 10, който самостоятелен обект се намира в сграда №1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 20.20 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.20, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.11, под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.1, заедно с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, без помещение за детски колички, **а** съгласно документ са собственост представлява гараж № 10, находящ с в триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66 А, с площ от **20.20 кв.м.**, при граници: портиерско помещение на ДЗИ, гараж № 9, двор и улица, 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", при съседи: ул. „Родопски извор", Урегулиран поземлен имот III-525 „а", Урегулиран поземлен имот VI-920, Урегулиран поземлен имот VII-918, Урегулиран поземлен имот X-916, Урегулиран поземлен имот I-917, за който имот съгласно Заповеди №№ РД-09-50-228/24.04.1998 г. и РД – 09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на гр. София, е отреден УПИ II и който урегулиран поземлен имот, съгласно нотариален акт, е идентичен с парцел VI-925 „в" от квартал 3 по регулационния план от 1993г.

Описаните недвижими имоти са продадени за продажна цена от общо 118 400.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 231 570.27 лева.

Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 12 юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на поземлен имот с идентификатор 10135.4507.271, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Варна, общ. Варна, обл. Варна, одобрени със Заповед № РД-18-30 от 19.06.2007 г. на изпълнителния директор на АК, съгласно скица на поземлен имот № 15-251761-31.05.2017г., изд. От СГКК-гр.Варна, с адрес на поземления имот: гр.Варна, район Владислав Варненчик, п.к. 9000, бул. „Цар Освободител" №271; площ: 8 337 кв.м.; трайно предназначение на територията: урбанизирана; начин на трайно ползване: за търговски комплекс; стар идентификатор: няма; номер по предходен план: квартал 3, парцел VI-280006, съседи /граници/ за имота: 10135.4507.275, 10135.4507.298, 10135.4505.191, 10135.4507.270.

Продажната цена на имота в размер на 555 833,33 евро, без вкл. ДДС, представляващи евровата равностойност на 1 087 115,50 лева, без вкл. ДДС, по фиксинга на БНБ е по-висока от пазарната оценка на имота и към датата на настоящия отчет е изцяло платена по сметка на дружеството.

В продажбата не участват свързани или заинтересовани лица.

На 27 юли 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ подписа договор за продажба във формата на нотариален акт на следния недвижим имот: **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ В СГРАДА с идентификатор № 68134.1932.2046.1.12**, по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: град София, район „Витоша", кв. Манастирски ливади, ул. „Родопски извор" № 66-А, ет. 0, гараж 8, който самостоятелен обект се намира в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1932.2046, предназначение на самостоятелния обект: гараж в сграда, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 18.60 кв.м., съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.11, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.20, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1, под обекта: няма, над обекта: самостоятелен обект с идентификатор №

68134.1932.2046.1.1, самостоятелен обект с идентификатор № 68134.1932.2046.1.2, заедно с прилежащи части: съответните идеални части от общите части на сградата, **а съгласно документ за собственост представлява ГАРАЖ № 8**, находящ се в триетажна жилищна сграда с административен адрес: град София, ул. „Родопски извор" № 66 А, с площ от **18.60 кв.м.**, при граници: портиерско помещение на ДЗИ, гараж № 9, гараж № 7, двор, 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., заедно със 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", при съседи: ул. „Родопски извор", Урегулиран поземлен имот III-525 „а" , Урегулиран поземлен имот VI-920, Урегулиран поземлен имот VII-918,919, Урегулиран поземлен имот X-916, Урегулиран поземлен имот I-917, за който имот съгласно Заповеди №№ РД-09-50-228/24.04.1998 г. и РД – 09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на гр. София, е отреден УПИ II и който урегулиран поземлен имот, съгласно нотариален акт, е идентичен с парцел VI-925 „в" от квартал 3 по регулационния план от 1993 г. за продажна цена в размер на **8 000.00** /осем хиляди/ **евро**, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **15 646.64** /петнадесет хиляди шестстотин четиридесет и шест лева и шестдесет и четири стотинки/ **лева. Продажната цена** е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 26 септември 2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, находящ се в „Жилищна сграда на 6 и 7 етажа (секции A, B, C, D и E) с магазини, заведение за бързо хранене, банков офис, офиси апартаменти, студиа и подземни гаражи", с административен адрес: гр. София, Столична община – район „Студентски", ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 /седемдесет и шест/, вх. А, вх. Б, вх. В, вх. Г и вх. Д, а именно: **самостоятелен обект в сграда**, находяща се в гр. София, Столична община – район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 /седемдесет и шест/, който обект, съгласно Схема № 15-457377 от 20.09.2017 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София, представлява **ГАРАЖ в сграда, с идентификатор 68134.1605.1219.1.192** /шестдесет и осем хиляди сто тридесет и четири точка хиляда шестстотин и пет точка хиляда двеста и деветнадесет точка едно точка сто деветдесет и две/, в сграда № 1, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1219, с адрес: гр. София, Столична община, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, етаж -2, гараж № 21, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: 18,75 кв.м., стар идентификатор: няма, при съседни самостоятелни обекти в сградата, имоти с идентификатори: на същия етаж - 68134.1605.1219.1.230, 68134.1605.1219.1.184, 68134.1605.1219.1.185, 68134.1605.1219.1.191, под обекта – няма, над обекта – 68134.1605.1219.1.256, 68134.1605.1219.1.255, заедно с 2,68% идеални части, равняващи се на 18,42 кв.м. от общите части на подземни гаражи I ниво, **а съгласно документ за собственост представлява ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 21**, находящ се на **I ниво подземни гаражи**, на кота -4,65 м., със застроена площ на гаража от 18,75 /осемнадесет цяло и седемдесет и пет стотни/ кв.м., **заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 кв.м. от правото на собственост върху поземления имот,** върху който е построена сградата, а именно: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, находящ се в гр. София, Столична община, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, който

имот, съгласно Скица № 15-457376 от 20.09.2017 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър гр. София, представлява **поземлен имот с идентификатор 68134.1605.1219**, целият с площ от 6085 **за обща продажна цена в размер на 6 666,67 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **13 038,87 лева**, без включен ДДС, като сумата, дължима за правото на собственост върху подземен гараж № 21, е в размер на **6 516,67 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **12 745,50 лева**, без включен ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,24 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на **150,00 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **293,37 лева** , без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 19.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на следния недвижим имот: седеметажна административна сграда, находяща се в гр. Бургас, площад „Гаров" № 11-15, която сграда е заснета в кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-9/30.01.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК като сграда с идентификатор 07079.610.307.5, с адрес на сградата: гр.Бургас, п.к. 8000, пл.Гаров Площад №11-15; сградата е разположена в имот с идентификатор 07079.61.307; застроена площ: 739 кв.м.; брой етажи: 7; предназначение: административна делова сграда, в който сграда са заснети самостоятелни обекти срещу заплащане на продажна цена в размер на 1 700 000 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 3 324 911.00 лева. Преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт купувачът е заплатил по сметка на дружеството 350 000 евро. Остатъкът от продажната цена в размер на 1 350 000 евро бе платен с банков кредит. Разноските по продажбата са за сметка на купувача. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота. В продажбата не участват свързани или заинтересовани лица. По преценка на ръководството сделката е съществена за дружеството, поради което и на основание чл. 27, ал. 1, т. 3 и т.1.7 от приложение № 9 към чл. 28, ал.2 Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на 19.05.2017г. на 19.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ уведоми КФН, БФБ-София АД и обществеността за сключената сделка. В същия срок уведомление за сделката бе представено и на сайта на дружеството.

На 20.10.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на недвижими имоти, находящи се в сграда в гр.София на ул. „Родопски извор"№ 66 А, а именно: 1/ апартамент № 2, находящ се на първи жилищен етаж в югоизточната част на триетажната жилищна сграда със застроена площ от 187 кв.м., състоящ се от: три спални, дневна с трапезария и кухненски бокс, баня, тоалетна, мокро помещение, антре и две тераси, при съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент в югозападната част - собственост на ДЗИ, двор, двор, улица, заедно с избено помещение № 8, с площ от 15,72 кв.м., при граници: асансьорна шахта, мазе № 7, мазе № 9 и двор, 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; 2/гараж № 9 с площ от **18,60 кв.м.**, при граници: гараж № 8, двор, гараж № 10 и портиерско помещение на ДЗИ, 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 срещу заплащане на продажна цена в размер общо **на 118 300.00 евро** или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на **231 374.69 лева**, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху АПАРТАМЕНТ № 2, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ № 8, е в размер на 110 300.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 215 728.05 лева, продажната цена, дължима за правото на собственост върху ГАРАЖ № 9, е в размер на 8 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 15 646.64 лева, която доставка е освободена от ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

На 21.11.2017г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за продажба на недвижими имоти, находящи се в сграда в гр.София, а именно: **АПАРТАМЕНТ № Е7,** находящ се на втори етаж на кота +3,43 метра, във вход „Д", строителен номер - секция „Е" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА с административен адрес: гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ на апартамента от **77,24 кв.м.**, състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и лоджия, при граници: от север – стълбищна площадка, от изток – разделителна стена със секция „D" и апартамент № Е6, от юг - фасада, от запад – апартамент № Е8, отгоре - апартамент № Е13, отдолу – офис 1 и офис 2, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 6, находящо се в сутерена на секция „Е" на кота -2,05 метра, с площ от 1,93 квадратни метра, при граници: от север – мазе № 4, от изток – гараж № 4, от юг – коридор мазета, от запад – мазе № 5, заедно с припадащите се 2,67 % идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на 14,13 /четиринадесет цяло и тринадесет стотни/ квадратни метра, **заедно с 0,98 % идеални части, равняващи се на 58,96 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 № 14 срещу заплащане на продажна цена в размер общо на 77 665.00, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на **151 899.53 лева**, с включен ДДС, като продажната цена, дължима за правото на собственост върху **АПАРТАМЕНТ № Е7**, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 6, е в размер на 75 865.00 евро, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на 148 379.04 лева, с включен ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 0,98 % идеални части, равняващи се на 58,96 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 ползване като ПАРКОМЯСТО № 14, е в размер на 1 800.00 евро, с включен ДДС, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на 3 520.49 лева, с включен ДДС. Към датата на продажбата по сметка на дружеството са платени **7 766.50 евро** в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на **15 189.95 лева**, с включен ДДС. Останалата част от продажната цена, в размер на **69 898.50 евро**, платими в левовата им равностойност по фиксинга на БНБ, която е в размер на **136 709.58 лева**, са платени на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ чрез отпуснат на купувачите банков кредит за закупуването на гореописаните недвижими имоти от „БАНКА ДСК" ЕАД. Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2017г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **21.12 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи. За сравнение към края на 2016г. Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **71.14 %**, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Намалението на относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на секюритизираните активи през 2017г. се дължи на продажби на имоти, както и на прекратяване на договора за наем с „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД за имота на дружеството, находящ се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Бенковска" №3.

Нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти през 2017 г. възлизат на 2 831 **хил. лв.** Намалението им в сравнение с 2016 г., когато дружеството отчете нетни приходи от отдадените под наем недвижими имоти в размер на 4 397 хил. лв., се дължи основно на отдадени под наем през 2016г. обекти, които дружеството не е успяло да отдаде под наем през 2017 година, както и на извършени продажби на имоти, които са били отдадени под наем.

През 2017г. продължи дейноста на дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти. Бяха удължени сроковете по вече сключени договори за наем и бяха отдадени под наем имоти, за които през текушата и миналата година бяха прекратени договорите за наем.
Сред по-значимите обекти на дружеството, отдадени под наем през 2017г., са обекти, находящи се в гр. София на бул. „Цар Освободител" № 6 и ул. „Бенковска" №3.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2017г. са на обща стойност 96 795.59 лева, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: сграда в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3 – 50 164,78лв.; сграда в гр. Пловдив на ул. Й. Шнитер 3 - 3 561,60лв.; сграда в гр. София на ул. „Цар

Симеон" № 53 – 22 955,96 лв.; сграда в гр.София на ул. „Леге" №17 – 2 104.80лв.; апартамент в гр.София на бул. „Акад. Ст. Младенов" №76 – 3 124.89лв.; апартамент в гр.София на ул. „Родопски извор" №66А - 5 689,31лв.; част от сграда в гр.София на ул. „Кърниградска" №19 - 5 626,67лв.

Общи събрания на акционерите

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 юни 2017г. 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 29 май 2017г., 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 30.05.2017г., 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" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите на 30 юни 2017г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2016 г.;
2. прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
3. прие годишния финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
4. прие консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2016г.;
5. прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
6. прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2016 г.;
7. Общото събрание като констатира, че печалбата на дружеството за 2016г. е в размер на 4 930 715.34 лева; печалбата за разпределение на Дружеството за 2016 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е в размер на 2 517 653.21лв. Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, дружеството е длъжно да разпредели като дивидент 90 % от печалбата за финансовата 2016г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ, или общо 2 265 887.89 лева РЕШИ:

- общото събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 2 265 900.00 лева или при 650 000 броя акции по 3.486 лева брутен дивидент на една акция;

- с остатъкът от печалбата след изпълнение на законовите изисквания за изплащане на дивидент, която е в размер на 2 664 815.34 лева да се покрие част от непокритата загуба от минали години в размер на 322 372.90 лева. Като неразпределена печалба остава печалба в размер на 2 342 442.44 лева.

Общото събрание на акционерите реши на основание чл.10, ал.2 от ЗДСИЦ, изплащането на дивидента да се извърши в срок до 31.12.2017г.;

8. Прие доклада на одитния комитет на дружеството;
9. Общото събрание на акционерите освободи одитния комитет в състав членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева-Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова. Общото събрание на акционерите избира за срок от пет години одитен комитет в състав: Елена Великова Николова, Ели Чавдарова Недялкова и Магдалена Неделчова Рангелова. Общото събрание на акционерите избира Ели Чавдарова Недялкова за председател на одитния комитет.;
10. Общото събрание на акционерите определи годишно възнаграждение на независимите членове на одитния комитет: Ели Чавдарова Недялкова и Магдалена Неделчова Рангелова, в размер на 1 000 лева за всеки един от тях, платимо в десетдевен срок, считано от датата на приемане от общото събрание на акционерите на годишния доклад за дейността на одитния комитет.;
11. Общото събрание на акционерите одобри „Статут на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ".;
12. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.;
13. Общото събрание на акционерите приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2016г.;
14. 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 2017г.;
15. 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 2016г. Общото събрание на акционерите прие решение да бъдат освободени части от внесени от членове на Съвета на директорите гаранции за управлението им както следва:

- част от внесената от Весела Огнянова Кюлева-Станкова гаранция за управлението, представляваща размера на гаранция над трикратния размер от месечното й брутно възнаграждение от 500 лева или над 1 500лв.;
- част от внесената от Десислава Христова Тотева гаранция за управлението, представляваща размера на гаранцията над трикратния размер от месечното брутно възнаграждение от 500 лева или над 1 500лв.

На 30.06.2017г. 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.

На 30.06.2017г. 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 30 юни 2017г.

Промени в Съвета на директорите

През 2017г. не са извършвани промени в Съвета на директорите.

Промени в Устава

През 2017 година няма промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 30.06.2017г. прие 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- 3.486 лв.

Нетен дивидент за една акция на физически лица- 3.3117 лв. /дружеството удържа и внася в бюджета данък „дивидент" в размер на 5% от начисления дивидент на физическото лице./

На 09.11.2017г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ преведе на Централен депозитар 2 163 838.28 лева, представляващи сумата на нетния дивидент за 2016г.

Изплащането на дивидента се извърши от „Централен депозитар" АД на 15.11.2017г., съгласно изготвен от Централния депозитар списък на правоимащите акционери към 14.07.2017г.

Дружеството получи удостоверение изх. № 01-2017-2350/14-12-2017, издадено от „Централен депозитар" АД, според което, съгласно представени в ЦД АД отчети на инвестиционните посредници, обслужващи плащането на дивидента за 2016г., дължимият дивидент е изплатен изцяло.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 16 януари 2017г. „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 14.01.2017г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г. Тъй като

датата на падежа е официален почивен ден плащането е извършено в първия работен ден след датата на падежа- 16.01.2017г.

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

Размерът на облигационния заем след извършеното погасяване на част от главницата е 20 110 000 евро.След погасяването на част от главницата по облигационния заем, номиналната стойност на една облигация е в размер на 670.3333 евро. Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 март 2017г. „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 14.03.2017г., 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 19 840 000 евро.

След погасяването на част от главницата по облигационния заем, номиналната стойност на една облигация е в размер на 670.3333 евро. Плащане получи единствения облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14.05.2017г.

На 15 май 2017г. „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- 14.05.2017г., съгласно приетото решение от извънредното общо събрание на облигационерите, проведено на 10.05.2016г. Плащането е извършено в първия работен ден след падежа.

Размерът на облигационния заем след погасяване на част от главницата е 19 570 000 евро.

След погасяване на част от главницата по облигационния заем номиналната стойност на една облигация е в размер на 652.3333 евро.

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

Датата на падеж на следващото плащане по главницата- 14 май 2023г.

Към 31.12.2017г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	19 570 000 ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	652.3333 ***евро***

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

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

Лихвени плащания по емисия облигации

На 15 май 2017г.- първият работен ден след падежа, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **99 651.87 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **3.3217 евро**

Размерът на облигационния заем, след погасяване на част от главницата на датата на лихвеното плащане, е 19 570 000 евро.

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

Номинална стойност на една облигация към датата на лихвеното плащане след извършеното на същата дата погасяване на част от главницата по облигационния заем номинална стойност на една облигация е в размер на 652.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2017 г.**

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

На 14 ноември 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **98 654.25 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **3.2885 евро**

Размерът на облигационния заем към датата на лихвеното плащане е 19 570 000 евро.

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

Номинална стойност на една облигация е в размер на **652.3333** евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 ноември 2017 г.**

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

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2018г.

Други

Издаване на LEI код

На 15.11.2017г. със съдействието на „Централен депозитар" АД на **"Сердика Пропъртис" АДСИЦ (SERDICA PROPERTIES REIT), с ЕИК 175187173** е издаден **LEI код.**

Наименование на ЮЛ на кирилица	Сердика Пропъртис АДСИЦ
ЕИК	175187173
LEI код	485100CRLU80G2XMTX48

Промяна на лицето, изпълняващо функциите на Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Считано от 13 ноември 2017г., функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълняват от Тодор Иванов Витев, с когото дружеството сключи трудов договор по заместване поради продължителното отсъствие на настоящия директор за връзки с инвеститорите- Сия Петрова Кълвачева.

Директорът за връзки с инвеститорите Тодор Иванов Витев е със сл. тел. 932 00 44; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, и-мейл адрес: t.vitev@spreit.eu.

Тодор Витев отговаря на изискванията на ЗППЦК за заемане на длъжността директор за връзки с инвеститорите.

2.2. ***Дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД през 2017 г.***

През 2017г., в рамките на предмета си на дейност и съгласно договора за обслужващо дружество, „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е предоставяло на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги по продажба на имоти, включващи: проучване статута на имотите /собственост/, техническо състояние, възможности за експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки; мотивирани предложения за разпореждане с активи на база пазарни проучвания. Осъществяват се също дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажбите; услуги по управление на проектите, включващи основно градоустройствени процедури /отреждане статута на поземлените имоти/; услуги по управлението и поддръжката на недвижими имоти, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ; водене на счетоводната и друга отчетност, и

кореспонденция, свързани с дейността, извършвано е правното обслужване на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, както и са извършвани на други дейности, свързани с дейността на АДСИЦ.

За някои от предоставяните на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги, обслужващото дружество е сключвало договори с външни подизпълнители и експерти в съответната област.

Финансовият резултат на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД за 2017г. е печалба в размер на 15 хил.лв.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2017г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**7 893**
Вземания от клиенти и доставчици	3
Предоставени аванси	-
Други краткосрочни вземания	134
Парични средства	7 756
Разходи за бъдещи периоди	-
Текущи пасиви	**280**
Текуща част от нетекущите задължения	49
Търговски задължения	11
Данъчни задължения	20
Други	200
Приходи за бъдещи периоди	-
Нетен оборотен капитал	**7 613**

Нетният оборотен капитал е положителна величина, което показва, че част от краткотрайните активи на Дружеството са финансирани от дългосрочни задължения. Това би следвало да се определи като положителна страна на дейността, тъй като тези активи имат висока степен на ликвидност и по - малък срок на обращаемост.

През 2017г. коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност – 7 613 в сравнение с 2 996 в края на 2016г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти през годината, които бяха повече на брой и с по-висока стойност от продадени инвестиционни имоти през 2016г., в следствие на което паричните средства са с двойно по – висок размер в края на 2017г. Друга причина за по-високия коефициент на текуща ликвидност в края на 2017г. е намаленият размер на лихвения процент на облигационния заем на дружеството, което води до намаление на текущата част от нетекущите задължения по заема.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2017 г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**6 497**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	2 411
Текуща печалба/(Загуба)	1 575
Текущи пасиви	**280**
Текуща част от нетекущите задължения	49
Търговски задължения	11
Данъчни задължения	20
Други	200
Приходи за бъдещи периоди	-

Собствен капитал

В края на 2017 г. собственият капитал на Дружеството е по – малък по размер от този в края на 2016г. Това се дължи на обстоятелството, че печалбата за 2016г. е по-висока от тази за 2017 и дружеството е изплатило дивидент в размер на 2 266 хил.лв.

Привлечен капитал

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране. Освен облигационния заем от 2008г. в размер на 30 000 000 евро, дружеството не е емитирало други емисии облигации. От облигационния заем са предсрочно погасени: 4 000 000 евро през 2009г.; 1 200 000 евро през 2012г., 1 080 000 евро през 2013г., 1 010 000 евро през 2014г., 1 020 000 евро през 2015г. и през 2016г. са извършени амортизационни плащания по облигационния заем в общ размер на 1 310 000.00 евро. През 2017г. са извършени амортизационни плащания по облигационния заем в общ размер на 810 000.00 евро, подробно описани по падежи и размери в раздел "*Амортизационни плащания по облигационен заем*" на настоящия доклад.

Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното увеличение на капитала и премийният резерв от емисията, както и от емитирания през 2008г. облигационен заем. Приходите от оперативна дейност, формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба и наеми, са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2017 г. и 2016г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2017***	***2016***
Парични потоци от оперативна дейност	1 557	3 562
Парични потоци от инвестиционна дейност	6 891	2 510
Парични потоци от финансова дейност	(4 139)	(4 144)
Изменения на паричните средства през периода	4 309	1 928
Парични средства в началото на периода	3 447	1 519
Парични средства в края на периода	7 756	3 447

Размерът на паричните средства в края на 2017г. отбелязва увеличение в сравнение с 2016г. това се дължи основно на по-големия размер на получените средства от продажби на инвестиционни имоти през 2017г.

Структура на активите

През 2017 г. стойността на Общо активите по баланса е по-ниска в сравнение с тази през 2016 г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2017г. и за 2016 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2017***	***%***	***2016***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	37 160	**82,48%**	**44 052**	**92,43%**
Инвестиционни имоти	37 078	82,30%	43 953	92,23%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	-	2	0,00%

Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Разходи за придобиване на ДМА	78	0,17%	78	0,16%
Нетекущи търговски вземания	-	-	15	0,03%
Текущи активи, вкл.	**7 893**	**17,52%**	**3 610**	**7,57%**
Парични средства	7 756	17,22%	3 447	7,23%
ОБЩО АКТИВИ	**45 053**	**100%**	**47 662**	**100%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2017г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6 000 лв.; Десислава Христова Тотева 5 924.88 лв. и Елена Великова Николова- 95 999.87лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2017г. са в размер на 3 600лв.

4. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Рискове.

4.1. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ- консолидирани данни

През 2017г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на 6 519 хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 2 831 хил. лв., а 193 хил. лв. са другите приходи, от които 1 хил.лв са приходите от преоценка на инвестиционни имоти.

Консолидираната печалба на дружеството за 2017г. е в размер на 1 575 хил.лв.

4.2. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

Печалбата на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за 2017г. е 15 000 лева.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то развива дейност (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

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, измежду които е и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ посока.*

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, както и навлизането на пазара на новопостроени офис и жилищни сгради ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти.*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

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.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

- *Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

Приходите на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективни продажби и управление на имотите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ поради излизането на пазара на недвижимите имоти на много новопостроени жилищни и офис площи от висок клас; икономическия климат в страната.

5. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях

Според критериите на чл.19 от Закона за счетоводството „Сердика пропъртис" АДСИЦ и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД са малки предприятия, поради което и на основание чл.43 от ЗС в настоящия доклад не се включва нефинансова информация.

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Сделки с недвижими имоти

На 02 февруари 2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с Антоанета Тодорова Начева, в качеството й на купувач, 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 съседи: стълбище и стълбищна площадка, асансьорна шахта, апартамент в югоизточната част на сградата, двор, двор, улица, заедно с избено помещение № 6, с площ от 17,40 кв.м., при граници: коридор, мазе № 7 на Нинова, коридор, двор и мазе № 5 на Станоев, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата, в които не се включва помещение за детски колички, находящо се на партерния етаж, с площ от 4,80 кв.м., и съответните идеални части от правото на строеж върху урегулирания поземлен имот, в който е изградена жилищната сграда за продажна цена в размер на 125 000.00 евро или тяхната равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 244 478.75 лева, която доставка е освободена от ДДС /данък добавена стойност не се дължи/.

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

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

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

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,41 %** идеални части, равняващи се на 24,91 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № В11, **за продажна цена в размер на 318,41 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **622,75 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

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

На 20.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,40 %** идеални части, равняващи се на 23,90 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и

кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към апартамент № D18, **за продажна цена в размер на 305,50 евро**, без включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на **597,50 лева**, без включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 27.02.2018 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на **0,51 %** идеални части, равняващи се на 30,92 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ **6085 кв.м.**, прилежащи към АПАРТАМЕНТ № A14, **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 № B4, **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 № B9, **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 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 27.03.2018 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 съседи: 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 евровата 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 съседи: 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 съседи: 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 съседи: 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 съседи: 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 по-горе 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.

След годишното счетоводно приключване не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на "Сердика пропъртис" АДСИЦ.

След годишното счетоводно приключване не са настъпили важни събития, свързани с дейността на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

7. Вероятно бъдещо развитие на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД .

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява дейността си съобразно Устава и действащото българско законодателство, както и на база изготвена концепция за всеки един от имотите, попадащи в портфейла му. Сделките по придобиване и разпореждане с активи ще се извършват на база обстойно пазарно проучване и анализ на доходността за всеки конкретен имот, като тези услуги ще се извършват от обслужващото дружество и/или избрани от него подизпълнители.

През 2018 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

• да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;

• да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Плановете на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2018г. са:

• продажба на недвижими имоти;

• запазване на съществуващите наемни нива;

• оптимизиране на отдадените под наем имоти.

Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора. Направената оценка е условна, тъй като не е налице пълна информация относно приходите и пазарните дялове на различните участници в сектора на недвижимите имоти.

Дружеството ще продължи да инвестира в реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Основната дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД и през 2018г. ще бъде свързана с обслужване и поддържане на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ оперира с недвижими имоти, поради което не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

8. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло през годината собствени акции.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не притежава собствени акции.

Протичането на дейността и състоянието на дружеството и разясняването на годишния финансов отчет са подробно посочени в т.2 от настоящия доклад.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не притежава акции.

9. Наличие на клонове

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не са регистрирали клонове.

10. Използвани от предприятието финансови инструменти, а когато е съществено за оценяване на активите, пасивите, финансовото състояние и финансовия резултат, се оповестяват и:

а) целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране на всеки основен тип хеджирана позиция, за която се прилага отчитане на хеджирането;

б) експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

И през 2017г. Дружеството продължи редовно да обслужва облигационния си заем от 2008г., за който подробна информация е дадена в по-горе в настоящия доклад.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не използва финансови инструменти.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2017г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 6000 лв.; Десислава Христова Тотева- 5924.88 лв. и Елена Великова Николова- 95 999.87 лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2017г. са в размер на 3 600лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съвета през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2017г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "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.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Придобити, притежавани и прехвърлени от управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през годината акции и облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Управителят на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не е придобил през годината акции и облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и Управителят на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Притежаването от членовете на Съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети са посочени раздел *I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството, Обща информация. Акционери и управление"*

Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината.

През 2017 година дружеството не е сключвало договори с членовете на съвета на директорите. Сключените договори със свързани лица са подробно описани в раздел III. „Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г." от настоящия доклад.

През 2017 година „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не е сключвало договори с членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, нито с управителя си.

Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

В т.6 на раздел I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството са изложени прогнозите на Съвета на директорите за развитие на дружеството.

Планираните през 2018г. инвестиции са свързани предимно с поддръжка и реновиране на недвижимите имоти на дружеството. Дружеството очаква да запази доходите си в резултат на направените инвестиции.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във вр. с ал. 4, т, 3 от ЗППЦК

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ приема, придържа се и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004).

През отчетната 2017година, Дружеството е спазвало по целесъобразност заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2018г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва по целесъобразност принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило Декларация за корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

Приходи от дейността:

Приходи	**2017**	**относителен дял%**	**2016**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	6 519	68,31%	2 383	19,69%

Приходи от продажба на услуги	2 831	29,67%	4 397	36,32%
Други приходи	193	2,02%	5 325	43,99%
Общо приходи	**9 543**	**100%**	**12 105**	**100,00**

Данните са в хил.лева.

Приходите от продажби на услуги през 2017г. в сравнение с 2016г. бележат намаление. Приходите от продажба на инвестиционни имоти бележат по-висок ръст, което се дължи на двойно по-големия размер на сумите, получени от продажби на недвижими имоти през годината, което се дължи на увеличения брой на продажбите. В Други приходи от дейността са включени приходите от преоценка на инвестиционни имоти, които през 2017г. са на стойност 1 хил.лв., а през 2016г.- 5 234 хил.лв.

Разходи от дейността:

Разходи	**2017**	**относителен дял%**	**2016**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	284	3,75%	332	5,66%
Разходи за амортизации	2	0,03%	4	0,07%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	164	2,16%	310	5,28%
Балансова стойност на продадените активи	6 386	84,29%	2 363	40,27%
Други разходи	740	9,77%	2 859	48,72%
Общо разходи	**7 576**	**100,00%**	**5 868**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2017г. в сравнение с 2016г. дружеството е увеличило разходите си с 1 708 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2017г. дружеството е продало повече и на по-висока стойност активи в сравнение с продадените през 2016г. активи, са се увеличили и разходите през периода. Намаление има при разходите за обезценка на активи, които през 2017г. са на стойност 490 хил.лв., а през 2016г. – 2 575 хил.лв.

	2017	*2016*	*изменение в %*
Финансов резултат	**1 577**	**4 959**	**68,20%**
Приходи	9 543	12 106	21,17%
Разходи	7 966	7 147	11,46%
Печалба/загуба	**1 577**	**4 959**	**68,20%**

Данните са в хил.лв.

Намалението като относителен и абсолютен дял на приходите на дружеството през 2017г. в сравнение с 2016г. се дължи на прекратения договор за наем „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД и по-малкия приход от преоценка на инвестиционните имоти.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари,както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/ потребител, като в случай, че относителният

дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Варна, район Владислав Варненчик, бул. „Цар Освободител" №271, площ 8337 кв.м. Сделката представлява 16.38% от консолидираните разходи и 13,67% от консолидираните приходи на дружеството.

През месец октомври 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – офис сграда „Бизнес център Бриз", находяща се в гр. Бургас, ул. „Царица Йоана" № 11-13. Сделката представлява 41.73 от консолидираните разходи и 34,84% от консолидираните приходи на дружеството.

„ДЗИ Животозастраховане" ЕАД формира **87,67** на сто от приходите на дружеството, свързани с договори за наем и управление на недвижими имоти или **26,01** на сто от всички приходи на дружеството за 2017г. „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД е наемател на административна сграда, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6. „ДЗИ Животозастраховане" ЕАД не е свързано лице със „Сердика пропъртис" АДСИЦ. През месец август договора за наем се прекрати поради изтичане на срока. Сключен е нов договор за наем за част от сградата.

Ес Ди Джи Бургас АД формира **51,00** на сто от приходите на дружеството от продажба на имоти или **34,84** на сто от всички приходи на дружеството за 2017г. Ес Ди Джи Бургас АД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сграда на дружеството, находяща се в гр.Бургас, площад „Гаров" 11-15. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис" АДСИЦ няма други отношения с Ес Ди Джи Бургас АД.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2017г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, подробно описани в т. 2 от настоящия доклад, наименована „Дейности на дружеството през 2017г." През 2017г. дружеството е сключило големи сделки и такива от съществено значение за дейността му. Като съществени сделки ръководството на дружеството определя продажбите на следните инвестиционните му имоти, а именно:

През месец април 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба , във формата на нотариален акт, на недвижим имот – Почивен комплекс, находящ се в местността „Овчарски плаж-юг", гр.Балчик. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 6,54% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец Май 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – апартамент № 4, находящ се на втори жилищен етаж в югоизточната част на триетажна жилищна сграда на ул. "Родопски извор" № 66 А, в град София, със застроена площ от 187 кв.м. заедно с избено помещение № 9, с площ от 17,40 кв.м. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 13,40% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец Юни 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот: апартамент № А17 находящ се във вход "А" на сграда с административен адрес: гр.София, ул.Акад.Стефан Младенов 76, заедно с паркомясто № 13, както и прилежащите идеални части земя към тях. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 10,57% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – сграда и терен към нея, находяща се в гр.Айтос, ул.Ал.Стамболийски №2. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 35,05% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Разград, бул."България" №7. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 34,16% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот АПАРТАМЕНТ №6 с избено помещение №10 и гараж №10, находящи се в гр.София, ул."Родопски извор" №66А. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 14,73% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец юли 2017г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.Варна, район Владислав Варненчик, бул.Цар Освободител №271 , площ 8337 кв.м. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 82,86% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец октомври 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – офис сграда „Бизнес център Бриз", находяща се в гр. Бургас, ул. „Царица Йоана" № 11-13. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 211,11% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец октомври 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба , във формата на нотариален акт, на недвижим имот находящ се в гр.София, ул."Родопски извор" №66, апартамент №2 и гараж №9. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 14,67% от консолидираната печалба на дружеството.

През месец ноември 2017 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт, на недвижим имот на апартамент № 7, секция Е и паркомясто № 14 находящи се в гр.София, ул."Акад.Стефан Младенов" №76. Сделката е определена като съществена, тъй като цената й представлява 9,65% от консолидираната печалба на дружеството.

През отчетната 2017г. „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.

4. *Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.*

На 01 април 2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договори за отдаване под наем на офиси находящи се в гр.София на ул."Кърниградска" №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., както и 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	Наети площи кв.м.	Срок на договора	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	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
Банка Дивелопърите 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												

при следните параметри:

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.

Считано от 01.05.2017г. бяха прекратени по взаимно съгласие сключени договори за наем на офис площи, находящи се в сградата на дружеството в гр.София, на ул. „Кърниградска" №19, със свързани със „Сердика пропъртис" АДСИЦ лица, а именно: „Интерхотел-Сандански-България" АД, „Ривиера" АД и „Контракт лизинг" ЕООД /в ликвидация/. Считано от 01.05.2017г. бе сключен нов договор с „Аекс" АД за наем на офис № 2, офис 4 и офис № 6, находящи се на етаж 3 /трети/ и офис 1 и офис 2, находящи се на етаж 4 /четири/ в административната сграда на дружеството, находяща се в гр. София на ул. „Кърниградска" 19, при следните параметри:

Наемател	ЗП	ет.	Депозит	Наемна цена към 01.05.2017г.	ТУ с ДДС евро	Общо с ДДС евро	Офис №
„Аекс" АД:	156,36	3/4	4 379,63	1 993,78	281,45	2 275,23	Общо
	52,09	3	656,34	664,22	93,76	757,98	офис 4
	15,00	3	934,16	191,27	27,00	218,27	офис 6
	42,45	4	1152,52	541,29	76,41	617,70	офис 1

	27,82	3	350,53	354,74	50,08	404,82	офис 2
	19,00	4	1286,08	242,27	34,20	276,47	офис 2

- Наемен срок – пет години, считано от 01.05.2017г.;
- Прекратяване на Договора за наем – с 3 /три/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемателя и с 1 /едно/ месечно писмено предизвестие от страна на Наемодателя;
- Наемателят ще заплаща част от ТБО еднократно, пропорционално на наетата площ – 65,15% /39,55% - от ет. 3 и 25,60% от ет. 4/;
- Наемателят ще заплаща част от Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ – 65,15% /39,55% - от ет. 3 и 25,60% от ет. 4/;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2018г.;
- Без нотариална заверка на договора за наем.

Към 31.12.2017г. са отдадени под наем ет.1, ет.2 и ет.5 в сградата на ул. "Кърниградска" 19, всеки със застроена площ от 240,00 кв.м. За етажи 1 и 2 наемателят заплаща месечна наемна цена от 10,20 евро/кв.м. с включен ДДС за необзаведени офиси, както и месечна такса управление в размер на 1,80 евро/кв.м с включен ДДС. За етаж 5 наемателят заплаща месечна наемна цена от 11,40 евро/кв.м с включен ДДС за обзаведен офис, както и такса управление в размер на 1,80 евро/кв.м с включен ДДС. Наемната цена по договора сключен с „Аекс" АД в размер на 12,60 евро/кв.м. с включен ДДС, както и заплащането от наемателя на допълнителна такса управление в размер на 1,80 евро/кв.м. с включен ДДС отговаря на пазарните наемни нива към момента на сключване на договора за наем.

Към 31.12.2017г. отдадената под наем на свързани лица площ общо от 238.89 кв.м. представлява 0.53% 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.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица" или сделки, които са от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2017г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

През 2017г. „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не е сключвало договори със свързани лица, с изключение на описания по-горе договор за наем, сключен със "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2017г. от „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оце
нка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2017г. не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Разкриването на тази информация не е съществено за финансовото състояние на дружеството.

7. *Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава 100 % от капитала на обслужващото си дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Размерът на участието на дружеството в капитала на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е 65 000лв.

Към 31.12.2017г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава следните недвижими имоти:

Незастроени земи

N	ИМОТ	Описание
1	Гр. Смолян – земя	Гр. Смолян – Урегулиран поземлен незастроен имот м. „Караманджа" - на 2.5 км. Отдалечен от к.к. "Пампорово". Терена е равнинен, подходящ за застрояване, в близост до основен път за

		Смолян - Пампорово. Площта на имота е 3720 кв.м.
2	Бургас, с. Емона – 5 /Пет/ бр. ПИ – пасища и овощни градини.	Гр.Бургас – в землището на с.Емона, община Несебър, Бургаска област. Представляват съседни 5 бр. ПИ – пасища и овощни градини – всичките с излаз на морски бряг, не са застроени и без инфраструктура в района. Обща площ от 108 316 кв.м. • ПИ – пасище с площ от 30146 кв.м., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030006 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18368 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N029013 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – пасище с площ от 22 602 кв.м.по скица, а по Нот. Акт – 22615 кв.., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030005 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18 700 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N09014 по плана за земеразделяне на с. Емона • ПИ – овощна градина с площ от 18 499 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N 029015 по плана за земеразделяне на с. Емона.
3.	Земя – „Лесово" – ГКПП - Община Елхово.	Не застроен урегулиран поземлен имот с площ на имота от 4515 кв.м. по плана на ГКПП „Лесово" – контактна зона при граници: път, УПИ V, УПИ III и земеделски земи. Предназначение – за офис-сграда.
4	Земя - София – ул."Беловодски път", кв. "Бояна".	Представлява УПИ - XIX-53, КВ.3, кв. „Бояна", ул. "Беловодски път" Гр. София. Парцелът е равнинен незастроен с площ от 1680 кв.м. отреден за жилищно строителство.

Застроени земи

N	ИМОТ	Описание и характеристика
1	Гр. Пловдив- застроено прилежащо УПИ, ул."Й. Шнитер" N3	Гр.Пловдив ул."Й. Шнитер"N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ -II-682, 683 от кв.83 с площ от 313.35 кв.м. и застроена върху него административна сграда.
2.	Земя – прилежаща към имот в град Лом - ул."Дунавска"N37	Гр. Лом, застроен УПИ II-1327 в кв. 60 с площ от 1338 кв.м. – център на града с триетажна сграда, и гаражи в задния двор.
3.	Земя -Имот град Видин - ул. "Дунавска" N24	УПИ – масив – 14, парцел II, с площ 238,60 кв.м., до центъра на града и изцяло застроено с триетажна административна сграда.
4	Гр. София - земя – ул.Леге" N17	София – топ център, собствено УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с

		площ от 625 кв.м. изцяло застроена с банково - административна пететажна сграда.
5	Гр. София – УПИ и част от административна сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша. Представлява УПИ – представляващ парцел IV от кв. 304 с площ от 365 кв.м. и изградена върху него офис сграда, от която дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
8	Гр. София – бул. „Акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в съсобствено УПИ.	Гр. София – кв. Студентски град – до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Състои се от бивши УПИ VIII – 1220, 1219 в кв. 271 с с обща площ от 6085 кв.м. като е останала непродадена площ от 502.51 кв.м. идеални части от имота.
9	Гр. София – УПИ застроено, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски"N 3.	Гр.София - идеален център, на булевард, непосредствено до банкови и административни сгради. Имотът представлява застроено УПИ IVот кв.482 с площ 1448.35 кв.м. върху което е застроена седем етажна административна масивна сграда.
10.	Земя - Имот град Пазарджик - ул. " К.Величков" N24	УПИ – III - 2687, кв. 268, земя с площ 254 кв.м. изцяло застроена с три тела преустроени в триетажна административна сграда.
11	Град София - земя - ул. " Цар Симеон" N 53	Земя в гр. София, представляваща дворно място с площ от 755 кв.м. от УПИ I - 5, кв. 18 – м. Център в гр. София, върху част, от която е изградена Масивна двуетажна офис – сграда.

Сгради и части от сгради

N	ИМОТИ /обекти/	описание и характеристика на имота
1.	Гр. Банско – сграда, почивна база	Гр. Банско – м. „Чалин валог" – масивна четириетажна сграда, състояща се от 12 стаи, 5 апартамента, механа и сауна в сутерена, ресторант с кухня на 1-ви етаж, кафе-зала, зала за отдих, 2 скиорни помещения, нафтово стопанство с котел и генератор.
2.	Гр. Видин – офис-сграда , ул."Дунавска"N 24	Гр.Видин, кв."Химик" ул. "Дунавска" 24. Масивна сграда, състояща се от сутерен – 190 кв.м., партер – 116 кв.м., първи етаж – 187.5 кв.м. втори етаж – 176.5 кв.м. тавански етаж -137 кв.м. и гараж 19 кв.м. и складово помещение 11 кв.м. кв.м.
3.	Гр.София-апартамент – ул."Родопски извор" N66A	Гр. София, кв."Бъкстон" ул."Родопски извор" N66A – 1 апартамент с площ 200 кв.м.

4.	Имот град Антоново - ул." Тузлушки герой" N67	Гр. Антоново, преустроено и приспособено за магазин помещение в центъра на града на партерен етаж в жилищен блок. РЗП – 170 кв.м. застроен 1980 г.
5.	Гр. София сграда – ул.Леге" N17	Масивна сграда паметник на културата, намираща се в гр.София – топ център, до сграда на президентството, БНБ, административни и банкови сгради. Представлява пететажна масивна административна сграда със ЗП 601 кв.м. и РЗП – 3360 кв.м. върху собствен УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с площ от 625 кв.м.
6.	Гр. София – ул. "Цар Симеон" N 53 - двуетажна сграда с дворно място.	Представлява двуетажна масивна сграда с РЗП от 390 кв.м. и прилежаща земя от 755 кв.м. Сградата е паметник на културата. Състои се от: 1-ви етаж-салон, една стая, кухненски бокс и тоалетна, 2-ри етаж – изцяло градоред и дървена облицовка, тераса с дърворезба, 6 стаи и приемна.
7.	Имот град Лом - ул."Дунавска"N 37	Гр. Лом, административна триетажна масивна сграда–паметник на културата, застроена в УПИ с площ от 1338 кв.м. – център на града, предназначение за банков офис. Застроена площ по нот. акт –481.705 кв.м. с РЗП 2330 кв.м.
8.	Гр. София – административна офис - сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша". Представлява част от офис сграда с отделен вход и входно фоайе, със ЗП 240 кв.м. Дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
9	Гр. София – бул. „акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в собствено УПИ.	Част от жилищна сграда в гр. София, кв. „Студентски град", находяща се до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Представлява част от нова многофункционална жилищно-офисна сграда. Дружеството притежава: 1бр. апартаменти, 3 бр.магазинни помещения и 1 бр. паркомясто.
10	Гр. София – административна сграда, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски" N 3.	Гр.София - идеален център - на булевард "Цар Освободител" непосредствено до банкови и административни сгради. Седем етажна административна масивна сграда с общо РЗП от 10 027 кв.м., сградата представлява паметник на културата, застроена 1928-1932 в собствено УПИ с площ 1448.35 кв.м.
11	Гр. Пловдив - ул."Й. Шнитер "N 3 банкова офис-сграда.	Гр.Пловдив, ул."Й. Шнитер" N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ с площ от 313 кв.м. и застроена върху него административна сграда – банков офис – състоящ се от сутерен, партер, три етажа над партера и мансарден етаж – всеки със ЗП от 170 кв.м., заедно с масивен гараж – ЗП 21 кв.м. Общо РЗП на сградата- 1041 кв.м. Сградата е построена 1994г.
12	Имот град Каварна - ул. "Добротица " N25	Гр. Каварна, част от масивна административна сграда и пристройка застроена 1925г. в центъра на града на главна улица. Представлява втори и трети етаж от сграда на три етажа със ЗП – 258 кв.м. и пристройка на два етажа –със ЗП 189 кв.м. състояща се от 2 гаража на първи етаж и банков офис на втори етаж, и самостоятелен гараж

		от 29 кв.м.
13	Сграда - Имот град Пазарджик - ул. "К.Величков" N 24	Триетажна масивна монолитна сграда със ЗП 254 кв.м.

Дъщерното дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не притежава недвижими имоти.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството е сключило облигационен заем с емисия ISIN BG2100008080.

Емисията облигации е допусната до търговия на неофициален пазар на „Българска фондова борса – София" АД с решение на СД на БФБ по Протокол № 37/27.11.2008г.

Средствата от облигационния заем са разходвани в съответствие с предварително заявените намерения на Съвета на директорите, посочени в Проспекта.

Облигационният заем не е обезпечен.

Облигационният заем се обслужва редовно, като към момента са изплатени дължимите лихви на облигационерите на съответните дати на лихвени плащания и в срок. Плащанията са извършени със съдействието на "Централен депозитар" АД.

Актуалните към датата на настоящия доклад параметри на облигационния заем са посочени в таблицата по-долу:

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

В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.

Главницата се плаща еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е. не по-късно от 21.05.2023г.

Към 31.12.2017г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**19 570 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**652.3333** ***евро***

Извършените през 2017г. амортизационни плащания по облигационния заем и лихвените плащания са подробно описани в раздел „Амортизационни плащания по облигационен заем" на настоящия доклад.

Дъщерното дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не е сключвало договори за заем.

Лихвени плащания по емисия облигации

Извършените през 2017г. лихвените плащания са подробно описани в раздел „Лихвени плащания по емисия облигации" на настоящия доклад.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2017 г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали договори за банков кредит.

9. *Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.*

„Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали договори за заем в качеството на заемодатели и не са предоставяли гаранции.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2017 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал и не е емитирало ценни книжа. Средствата от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и емитирания облигационен заем са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството по придобиване на недвижими имоти.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружествата не са публикували прогнози за финансовите резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Набраните средства от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и от емитираната емисия облигации, са инвестирани приоритетно в сектора „офис сгради". Причините за този избор са следните: търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация; финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

Дружеството инвестира в реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Приходите, които Дружеството реализира- от продажби и наеми, са достатъчни за покриване на задълженията му по изплащане на лихви и частични плащания по главницата по емитирания облигационен заем.

Политиката на дружеството при управлението на финансовите ресурси е насочена към частични предсрочни погасявания на облигационния заем с получените приходи предимно от продажба на недвижими имоти. Текущите постъпления предимно от наеми се използват за погасяване на лихвите по облигационния заем и заплащане на задълженията на дружеството, възникнали от дейността му. Дружеството отчита като заплаха при управлението на финасовите ресурси постоянното намаление от банката депозитар на лихвените проценти по депозираните от дружеството парични средства, поради което е предприело политика акумулираните парични средства да бъдат използвани за предсрочно погасяване на задълженията по облигационния му заем.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2018г. Дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и продажби на имоти на Дружеството.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД извършва дейността си със собствени средства. Не се планират промени относно финансиране на дейността.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През отчетната 2017г. няма промяна в основните принципи на управление на Дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и в интерес на Дружеството и неговите акционери.

През отчетната 2017г. няма промяна в основните принципи на управление на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на Дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2017г. не са извършване промени в управителните органи на „Сердика пропъртис" АДСИЦ на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества,независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2017г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова-6000 лв.; Десислава Христова Тотева-5 924.88 лв. и Елена Великова Николова- 95 999.87лв.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали: непарични възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения. Дружеството не дължи на членовете на Съвета на директорите суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2017г. са в размер на 3 600лв.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД не дължи на управителя си суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2017г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "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.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Управителят на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не притежава акции от капитала на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, не са му предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в негова полза.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През 2017г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

21. За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

До 12 ноември 2017г. Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ бе Сия Петрова Кълвачева, сл. тел. 932 00 65; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19.

Считано от 13 ноември 2017г., функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълняват от Тодор Иванов Витев, с когото дружеството сключи трудов договор по заместване поради продължителното отсъствие на настоящия директор за връзки с инвеститорите- Сия Петрова Кълвачева.

Директорът за връзки с инвеститорите Тодор Иванов Витев е със сл. тел. 932 00 44; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, и-мейл адрес: t.vitev@spreit.eu.

На сайта на дружеството www.spreit.eu се публикува актуална информация за Директора за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 май 2007г., акциите на Дружеството се търгуват на „Българска фондова борса – София" АД, а към момента са регистрирани на Алтернативен пазар, сегмент за Дружества със специална инвестиционна цел.

За периода 01.01.2017г. - 31.12.2017г. не са настъпили промени в цената на акциите на дружеството.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно приложимото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

Друга информация по преценка на дружеството.

Притежаваните от дружеството имоти са разположени на територията на Република България, съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор