Приложение № 11 към чл. 32, ал. 1, т, 4, и чл. 41, ал. 1 от Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

(01.01.2020г.-31.12.2020 г.)
Информация относно "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

1. Структура на капитала на Дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Основният капитал на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е в размер на 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност от 1 (един) лев. Емитираните от Дружеството акции са от един клас и всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на Дружеството, право на дивидент и ликвидационен дял.

Всичките акции на Дружеството са регистрирани на Алтернативния пазар на „Българска фондова борса - София" АД, Сегмент за Дружества със специална инвестиционна цел.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или друг акционер.

Не са предвидени ограничения или условия за прехвърлянето на акциите на Дружеството. Акциите се прехвърлят свободно при спазване на разпоредбите на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от правата на глас в ОС на Дружеството, са:

- Весела Огнянова Кюлева-Станкова с притежаваните пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.06% от правата на глас.
- „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, притежаващо 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Едноличен собственик на капитала на "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД е г-жа Весела Кюлева-Станкова.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Върху „Сердика пропъртис“ АДСИЦ упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева-Станкова с притежавените от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.06 % и непряко, чрез контролираното от нея в качеството й на едноличен собственик на капитала му "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % или общо 642 843 броя акции, които представляват 98.9% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Не е налице подобно обстоятелство.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не е налице подобно обстоятелство.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На Дружеството не са известни подобни споразумения.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на Дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. с чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по - голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 1 от Устава предвижда мнозинство от 2/3 от представените акции за извършване на изменения и допълнения в устава, което е еднакво със законоустановеното мнозинство в чл. 230 от Търговския закон.

Измененията и допълненията в устава на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се извършват след одобрение от КФН, съгласно чл. 15, ал. 1 от ЗДСИЦ.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.

Съгласно чл. 42 - 43 от Устава на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката - депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства;
11. определя правила за гласуване чрез кореспонденция или с електронни средства. С правилата се уреждат изискванията към съдържанието на образеца за гласуване, начините на получаването му от акционерите и условията за идентификация на акционерите;
12. други въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон.

Съгласно Чл. 43. (1) (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) от Устава на дружеството „ В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегировани акции."

Съгласно Чл. 44. (Изм., решение на ОСА от 22.11.2018г.) от Устава на дружеството „В срок до 5 /пет/ години от вписване на това изменение в устава в търговския регистър, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава."

10. Съществени договори на Дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Не е налице подобно обстоятелство.

11. Споразумения между Дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са налице подобни споразумения.

19.03.2021г.
Гр. София

.....

За "Сердика Пропъртис" АДСИЦ,
Десислава Тотева, Изпълнителен директор

Информация по чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

за периода 01.01.2020 – 31.12.2020г.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ

1. Относителния дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи.

Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **76,02%** спрямо общия размер на секюритизираните активи към 31.12.2020г.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

На 23 ноември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с **„МАВЕЛИ" АД** с ЕИК 200348813 в качеството му на купувач, договор за продажба във формата на нотариален акт на следните собствени на дружеството недвижими имоти: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, находяща се в гр. София, бул. „Цар Освободител" № 6 и ул. „Бенковски" № 3, с РЗП от 10 620 кв.м., /без пет броя работни помещения с обща площ 593 кв.м. (петстотин деветдесет и три кв.м.), находящи се на сутерена, партера и мецанина на сградата, откъм бул. „Цар Освободител", собствени на ЗПАД „Булстрад"/, представляваща партер, галерия и пет етажа – висока част и ниска част – галерия и два етажа, състояща се от: сутерен – складови помещения, архивохранилища, абонатна станция, трезор, коридори и стълбища, две санитарни помещения; партер – паричен салон, десет броя работни помещения, две складови помещения, три санитарни помещения, тераса, коридори и стълбища; първи етаж /мецанин/ - кабинет, заседателна зала, седемнадесет броя работни помещения, емпоре, три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; втори етаж – кабинет на главен изпълнителен директор и секретарски кабинет към него, два кабинета, заседателна зала, приемна, седемнадесет броя работни помещения, тераса – представляваща покрив над паричен салон с изграден оберлихт, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; трети етаж – конферентна зала, кабинет, осемнадесет броя работни помещения, едно сервизно помещение, два броя санитарни помещения, пет броя тавански помещения, разположени в ниското тяло на сградата, коридори и стълбища; четвърти етаж – кабинет, двадесет и три броя работни помещения, два броя санитарни помещения, две помещения за архиви, коридор и стълбища; пети етаж – двадесет и три броя работни помещения, четири складови помещения и три броя санитарни помещения, коридори и стълбища; шести етаж – двадесет и четири броя работни помещения, две помещения за архив, два броя санитарни помещения, коридори и стълбища; седми етаж (подпокривен) - клуб ресторант;, която адмистритивна сграда, без посочените по-горе пет броя работни помещения, е заснета по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК, като: **А/** Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.3, адрес на имота: гр. София,

район Средец, бул. Цар Освободител № 6, ет. -1, който самостоятелния обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124, предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, брой нива на обекта: 8; ниво: 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 2, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, 68134.100.124.3.1, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.2; ниво 3, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: 68134.100.124.3.2, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 4, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.100.124.3.2, над обекта: няма; ниво 5, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 6, на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 7, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; ниво 8, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: 68134.100.124.3.4, стар идентификатор: няма и като: Б/ Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.100.124.3.4, адрес на имота: гр. София, район Средец, бул. Цар Освободител № 6, ет.8, който самостоятелен обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.100.124, предназначение на самостоятелния обект: За обществено хранене, брой нива на обекта: 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво 1, съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: 68134.100.124.3.3, над обекта: няма, стар идентификатор: няма, заедно с УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, върху който е построена сградата, целият с площ от 1 448.35 кв.м. по документ за собственост, а по предходна скица – 1 366.17 кв.м, който имот съгласно действащия регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-03 от 05.01.1999г. на СО, представлява парцел IV от квартал 482 по плана на гр. София, местността „Центъра“, при граници: УПИ III – за ОЖС, административно и жилищно строителство, бул. „Цар Освободител“, ул. „Георги Бенковски“, който урегулиран поземлен имот е заснет по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-33/15.06.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК като ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.100.124, адрес на имота: гр. София, район Средец, бул. „Цар Освободител“ № 6, площ: 1 373 кв.м., трайно предназначение: Урбанизирана; начин на трайно ползване: Комплексно застрояване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 482, парцел: IV, съседи: 68134.100.123, 68134.100.130, 68134.100.328.

Описаната по-горе продажба надвишава с 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

Дружеството извърши ремонти и подобрения в недвижимите си имоти в гр. София на обща стойност **4 874,48 лева**, от които **2 373,40 лв.** за имота на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3 и **2 501,08 лв.** за имота на ул. „Кърниградска“ № 19.

4. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.

За разглеждания период относителния дял на неплатените наеми за отдадените под наем недвижими имоти възлиза на **0,00%.**

19.03.2021г.

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 4 във вр. С ал.5
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

I) Членове на Съвета на директорите на **"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ("Дружеството")**, вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията, с ЕИК 175187173, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кърниградска" 19,

1. Десислава Христова Тотева – *Изпълнителен директор*
2. Елена Великова Николова – *Председател на Съвета на директорите*
3. Йоланта Йорданова Димитрова- *зам.председател на Съвета на директорите*

II) Съставителят на консолидирания годишен финансов отчет Сия Кълвачева – счетоводител

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

Доколкото ни е известно:

1. Консолидираният финансов отчет на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2020г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2. Консолидираният доклад за дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2020г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на Дружеството, както и състоянието му, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

/Десислава Тотева/ ***/Елена Николова/*** ***/Йоланта Димитрова/***

/ Сия Кълвачева /