КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2020г.

19.03.2021г.

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 89.06% и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % или общо 642 843 броя акции, представляващи 98.9% 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**
- **Елена Великова Николова**
- **Йоланта Йорданова Димитрова**

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Тотева.

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:

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558, „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025, „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659 и на „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475.

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.

Йоланта Йорданова Димитрова
Няма участия в капитала и управлението на други дружества.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно 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 „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е Сия Петрова Кълвачева.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

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

По смисъла на чл.25, ал.5 във вр. с чл.27 от ЗДСИЦДС „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е трето лице за „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

2. Дейности на дружествата през 2020г.

2.1. Дейности на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2020 г.

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

Придобити активи:

През 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 03 септември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи с „Вемо груп" ООД договор за продажба във формата на нотариален акт на следните собствени на дружеството недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.401.274, съгласно скица на поземлен имот № 15-556399 от 08.11.2017г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: град София, район „Оборище", ул. „Цар Симеон" № 53, с площ по скица от 757 кв.м., с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Ниско застрояване** (до 10 /десет/ m.), предходен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: 5, квартал: 18, парцел: I, съседи: 68134.401.288, 68134.401.287, 68134.401.284, 68134.401.282, 68134.401.275, 68134.401.347, 68134.401.273, ведно с построената в поземления имот СГРАДА с идентификатор № 68134.401.274.1, съгласно скица на сграда № 15-33184 от 19.01.2018г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45/09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. София, район „Оборище", ул. „Цар Симоен" № 53, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.401.274, със застроена площ: 161 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Сграда – паметник на културата, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, за обща продажната цена в размер на 465 000.00 **евро** евро без вкл. ДДС, представляващи евровата равностойност на 909 460.95 лева без ДДС, от които: от които продажната цена на поземления имот е в размер на 306 497.47евро, представляващи равностойност на 599 456.95 лева без вкл.ДДС, а продажната цена на сградата е в размер на 158 502.53 евро, представляващи равностойност на 310 004.00 лева, без вкл. ДДС.

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

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.

Продажната цена на имотите е общо в размер на 10 850 000 евро с включен ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 21 220 755.50 лева с вкл. ДДС, от които продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 200 000.00 евро, представляващи равностойност на 391 166.00 лева, а продажната цена на сградата е в размер на 10 650 000.00 евро, представляващи равностойност на 20 829 589.50 лева.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Описаната по-горе продажба е съществена сделка на база приходи, тъй като получената продажна цена доведе до благоприятна промяна в размер на 93,52 % на сто от приходите на Сердика Пропъртис АДСИЦ.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2020г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане активи е в размер на **76,02%,** спрямо общия размер на на инвестициите в недвижими имоти. За сравнение към края на 2019г. относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти също е в размер на **18,39%,** спрямо общия размер на секюритизираните активи. Процентното съотношение на отдадените под наем инвестиционни имоти към всички инвестиционни имоти е увеличило драстично своя размер, тъй като извършените продажби през 2020г. са на инвестиционни имоти, които не бяхо отдадени или не бяха изцяло отдадени под наем.

Приходите от отдадените под наем недвижими имоти през 2020 г. възлизат на **460 хил. лв.** Намалението им в сравнение с 2019 г., когато дружеството отчете приходи от отдадените под наем недвижими имоти в размер на **472 хил. лв**., се дължи основно на продадени инвестиционни имоти, които са генерирали приход от наем през отчетния период.

През 2020г. продължи дейноста на дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2020г. са на обща стойност **4 874,48 лева**, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: на бул. „Цар Освободител“ №6- на обща стойност **2 373,40 лв.,** на ул. „Кърниградска“ № 19 -на обща стойност **2 501,08 лв.**

Общи събрания на акционерите

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 юни 2020г. от 09.00 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 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 29.05.2020г., с което е спазен минималния законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. На 29.05.2020г. поканата за събранието е представена на 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 2020г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2019г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

4. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.

5. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.
6. Общото събрание на акционерите констатира, че дружеството приключва 2019г. на загуба, поради което не разпределя дивидент.
7. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за дейността му през 2019г.
8. Общото събрание на акционерите освободи от състава на одитния комитет Ели Чавдарова Недялкова. Общото събрание на акционерите избра Тина Димитрова Милушева за нов член на одитния комитет за срок до изтичане на мандата на настоящия одитен комитет. Общото събрание на акционерите овласти членовете на одитния комитет да изберат председател на одитния комитет.
9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2019г.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ през 2019г.

11. Общото събрание на акционерите избра „Одит консулт 2004“ ООД с ЕИК 131261985, със седалище и адерс на управление: гр.София, район Красно село, бул. „Акад. Иван Евст. Гешов“ №104, вх.А, ет.3, ап. Офис 5- специализирано одиторско предприятие, регистрирано в ИДЕС под № 122 за регистриран одитор, който да провери и завери финансовите отчети- индивидуален и консолидиран, на дружеството за 2020г.

12.Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2019г.

13. ОС на акционерите освободи от длъжност члена на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева- Станкова. Общото събрание на акционерите преизбра за нов петгодишен мандат настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Христова Тотева 6812046538 и Елена Великова Николова 6405014471 и избра за член на Съвета на директорите Йоланта Йорданова Димитрова, ЕГН 7005030171. Общото събрание на акционерите определи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както следва: за Десислава Христова Тотева- 500.00лв., За Йоланта Йорданова Димитрова – 500.00 лева и за Елена Великова Николова- 8 000.00лв. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Общото събрание на акционерите прие вече внесените от настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Тотева и Елена Николова гаранции за управлението им да гарантират и продължения им мандат.

Общото събрание на акционерите овласти Десислава Христова Тотева да сключи договорите за управление с членовете на Съвета на директорите, включително и със себе си.

На 02.07.2020г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта news@infostock.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2020г.

Извънредно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 23 ноември 2020г. от 09.00 часа извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 22 октомври 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 22.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 22.10.2020г. поканата за събранието е представена на 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.

На 22.10.2020г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ оповести на КФН, БФБ АД, Централен депозитар АД, обществеността чрез news@infostock.bg, както и обяви съобщение на сайта си www.spreit.eu, че в покана за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 23.11.2020г. е допусната техническа грешка при фиксиране на координираното универсално време, тъй като не е отчетено, че събранието ще бъде проведено по зимното часово време. Тъй като техническата грешка, според дружеството е неотстранима, Съветът на директорите прие решение извънредното общо събрание на акционерите да бъде проведено на 26 ноември 2020г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 26 октомври 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 26.10.2020г., с което е спазен минималния законов срок. На 26.10.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, централен депозитар 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. Обявеният в поканата за събранието дневен ред бе, както следва:

1. Приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ", съгласно промените в Наредба № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор. ***Предложение за решение:*** Общото събрание на акционерите приема нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ".
2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.
3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя

преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г.

Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.

На 26 ноември 2020г. /двадесет и шести ноември две хиляди и двадесета година/ в 9:00 часа-местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 7:00 часа, в гр. София, на ул. "Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ с универсален идентификационен код на събитието: SP2EGM20201126, не се явиха акционери на дружеството, поради което на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, извънредното общо събрание на дружеството бе отложено поради липса на кворум за 14 декември 2020г., съгласно поканата за свикване на събранието.

Съветът на директорите уведоми акционерите, че с Решение № 858- ДСИЦ от 19.11.2020г. Комисията за финансов надзор е наложила на дружеството принудителна административна мярка, по силата на която дружеството е длъжно да не подлага на гласуване точки втора и трета от дневния ред на събранието със следното съдържание:

„2. Одобряване на Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК относно целесъобразността и условията на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад на Съвета на директорите от 15.10.2020г. за целесъобразността и условията на сделка, попадаща в приложното поле на чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, по която страна е дружеството в качеството му на продавач.

3. Овластяване Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"а" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и овластяване на Съвета на директорите да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „МАВЕЛИ" АД, ЕИК: 200348813 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „а" от ЗППЦК – продажба на част от административна сграда и УПИ, върху който е построена сградата, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3, при условията, посочени Мотивирания доклад Съвета на директорите от 15.10.2020г. и го овластява да определи по своя преценка условията на сделката, които изрично не са посочени в Мотивирания доклад от 15.10.2020г."

На 14 декември 2020г. се проведе свиканото от Съвета на директорите извънредно общо събрание на акционерите. Събранието на акционерите се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред, от който бяха изключени, в изпълнение на Решение № 858-ДСИЦ от 19.11.2020г. Комисията за финансов надзор, точки втора и трета от дневния ред на събранието. Извънредното общо събрание на акционерите прие решение за приемане на нова „Политика за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

На 14.12.2020г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта news@infostock.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 14 декември 2020г.

С решение на редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. е избран нов Съвет на директорите в състав: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, които членове на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Промени в Устава

През 2020 година не са извършвани промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на Сердика Пропъртис АДСИЦ, проведено на 30.06.2020г. констатира, че дружеството приключва 2019г. на загуба, поради което прие решение да не разпределя дивидент.

Амортизационни плащания по облигационен заем

На 23 септември 2020г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение, дружеството да упражни предвидената в условията на издадената емисия облигации с ISIN код 2100008080, кол опция и да погаси предсрочно част от главницата по заема. Съгласно взето решение от общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведеното на 04 Декември 2010г., за промяна на параметрите на облигационния заем, дружеството има право да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Емитентът има право да погаси предсрочно цялата или част (без ограничение в размера й) от непадежиралия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси на 29 октомври 2020г. част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 510 000.00 (петстотин и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 275.00(хиляда двеста седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 17.00 евро при цена от 17.0425 евро за една облигация.

Съгласно условията на заема, право да получи плащане по главницата имаше облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 26 октомври 2020г.

Дружеството е уведомило в срок облигационера от емисията за приетото решение.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ АД, по Протокол № 56/29.09.2020г. е взето решение за промяна на параметрите на емисията облигации с ISIN код 2100008080 във връзка с частична амортизация на главницата по заема в размер на 510 000 евро или 17.00 евро за една облигация. Дата на отразяване на промяната в параметрите: 23.10.2020г. За решението дружеството бе уведомено с писмо изх. № 967/29.09.2020г. на "Българска фондова борса – София" АД.

Предсрочно погасяване на главницата по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 23 ноември 2020г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение, дружеството да упражни предвидената в условията на издадената емисия облигации с ISIN код 2100008080, кол опция и да погаси предсрочно главницата по заема. Съгласно взето решение от общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, проведеното на 04 Декември 2010г., за промяна на параметрите на облигационния заем, дружеството има право да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Емитентът има право да погаси предсрочно цялата или част (без ограничение в размера й) от непадежиралия размер на главницата на облигациите на цена 100.25% за 100% главница.

Дружеството е уведомило в срок облигационера от емисията за приетото решение.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ оповести по предвидения в закона ред Информационен документ по чл.100б, ал.7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа относно емисията облигации с ISIN код 2100008080.

Актуализираният погасителен план на плащанията на главница и лихва, след решението на Съвета на директорите от 23 ноември 2020г. за упражняване на правата по предвидената в проспекта кол опция, в резултат на което се променя падежът на остатъкът от главницата, е следния:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро) - размер за погасяване
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
	14.11.2009	14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000
		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	14.05.2012	182	366	6.5%	
	20.07.2012					1 200 000
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	
	19.12.2013					1 080 000
	14.05.2014	14.05.2014	181	365	6.5%	

	31.10.2014					1 010 000
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	
	02.09.2015					1 020 000
		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%	
	05.10.2018					6 570 000
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
	17.06.2019					3 900 000
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
	29.10.2020					510 000
		14.11.2020	184	366	1%	
	23.12.2020					8 590 000
		14.05.2021	39	365	1%	

На 25.11.2020г. дружеството бе уведомено от Българска фондова Борса, че на основание чл. 39, ал. 3, т. 9 от Част III „Правила за допускане до търговия" от Правилника за дейността на БФБ АД се прекратява регистрацията на емисията облигации, считано от 17.12.2020г.

На 23 декември 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси остатъка от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 8 590 000.00 (осем милиона петстотин и деветдесет хиляди) евро от главницата на цена от 8 611 475.00 (осем милиона шестстотин и единадесет хиляди четиристотин седемдесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата на една облигация в размер на 286.3333 евро при цена от 287.049 евро за една облигация. Плащане получи единствения облигационер по емисията ISIN код 2100008080 към 18 декември 2020г. В условията на емисията облигации не е предвидена опция за дружеството при предсрочно погасяване на главницата да бъде погасена и лихвата по заема, поради което дължимата се лихва по заема ще бъде погасена на договорения й падеж- 14.05.2021г.

Към 31.12.2020г. параметрите на на облигационния заем и непогасена главница на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**00.00 евро**
Непогасена главница на една облигациия	**00.00 евро**

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2020 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **45 251.37 евро.**

Лихвено плащане за една облигация – **1.5083 евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: **9 100 000.00 (девет милиона и сто хиляди) евро.**

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

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 303.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2020 г.**

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – **14.11.2020г.**

През отчетния период са спазени задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

На 16 ноември 2020г. (първи работен ден след датата на падеж на 14 ноември 2020г.) „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационна емисия с ISIN код 210000808:

Обща сума на лихвено плащане: 45 525,68 (четиридесет и пет хиляди петстотин двадесет и пет евра и 0,68 цента) евро.

Лихвено плащане за една облигация: 1,5175 евро.

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: 8 590 000 евро (осем милиона петстотин и деветдесет хил.).

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди).

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 286,3333 евро.

Дата на падеж на лихвено плащане – 14 ноември 2020г.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14 май 2021г.

През отчетния период са спазени задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

Други

Договор с медия

И през 2020г. остана в сила сключеният от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ с „Инфосток" АД, регистриран в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 203104650, със седалище и адрес на управление: гр.София п.к.1303, бул. „Тодор Александров" №109-115, ет.9,

Бизнес сграда „ТАО“, договор, по силата на който договор „Инфосток“ АД ще предоставя срещу заплащане на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ възможност да публикува на сайта http://infostock.bg регулирана и друга информация за дружеството съгласно ЗППЦК и НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

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

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

LEI код

И през 2020г. “Сердика Пропъртис” АДСИЦ (SERDICA PROPERTIES REIT), с ЕИК 175187173 поддържа LEI код.

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ

През 2020г. функциите на директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ, се изпълняваха от Тодор Иванов Витев.

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.

2.2. ***Дейност на „Сердика Пропъртис Консулт” ЕООД през 2020 г.***

През 2020г., 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 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 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.

Нетният финансов резултат на дружеството за 2020 г. е загуба на стойност **4 хил. лв.**

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

(консолидирани стойности):

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2020г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**4 620**
Данъци за възстановяване	8
Други краткосрочни вземания	15
Парични средства	4 595
Разходи за бъдещи периоди	2
Текущи пасиви	**327**
Текуща част от нетекущите задължения	18
Търговски задължения	8
Други	188
Приходи за бъдещи периоди	113
Нетен оборотен капитал	**4 293**

Нетният оборотен капитал е положителна величина. 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 **2020г.** коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност – **4 293 хил.лв.** в сравнение с **400 хил.лв.** в края на 2019г., което се дължи на извършените продажби на недвижими имоти през годината с по-висока стойност от продадени инвестиционни имоти през 2019г., в следствие на което паричните средства са с по – висок размер в края на 2020г. Друга причина за по-високия коефициент на текуща ликвидност в края на 2020г. е намаленият размер на разходите за лихви по облигационния заем на дружеството поради предсрочно погасяване на главницата по облигационния заем, което води до намаление на текущата част от нетекущите задължения по заема.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2020г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**9 163**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	4 064
Текуща печалба/(Загуба)	2 588
Текущи пасиви	**327**
Текуща част от нетекущите задължения	18
Търговски задължения	8
Други	188
Приходи за бъдеши периоди	113

Собствен капитал

В края на 2020г. собствения капитал на Дружеството е по – висок по размер от този в края на 2019г. Това се дължи на обстоятелството, че финансовият резултат за 2020г. е печалба в размер на **2 588 хил.лв.**, за разлика от 2019г., когато финансовия резултат е загуба в размер на **(209 хил.лв.)**. Причината за това са продажбите през 2020г. на инвестиционни имоти.

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., 1 310 000 евро през 2016г., 810 000 евро през 2017г., 6 570 000 евро през 2018г., 3 900 000 евро през 2019г. и през 2020г. е погасена остатъчната част от главницата в размер на 9 100 000 евро.

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

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2020 г. и 2019г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2020***	***2019***
Парични потоци от оперативна дейност	(289)	(65)
Парични потоци от инвестиционна дейност	22 312	452
Парични потоци от финансова дейност	(18 027)	(10 195)
Изменения на паричните средства през периода	3 996	(9 808)
Парични средства в началото на периода	599	10 407
Парични средства в края на периода	4 595	599

Размерът на паричните средства в края на 2020г. отбелязва увеличение в сравнение с 2019г. това се дължи основно на продажбите на инвестиционни имоти.

Структура на активите

През 2020 г. стойността на Общо активите по баланса е по-ниска в сравнение с тази през 2019 г., което се дължи на извършените продажби на инвестиционните имоти.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2020г. и за 2019 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2020***	***%***	***2019***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	**4 870**	**51,32%**	**23 973**	**97,49%**
Машини,съоръшения,оборудване	-	-	2	0,01
Инвестиционни имоти	4 866	51,28%	23 967	97,47%
Нематериални активи	4	0,04%	4	0,01%
Текущи активи, вкл.	**4 620**	**48,68%**	**616**	**2,51%**
Търговски вземания	-	-	1	0,00%
Данъци за възстановяване	8	0,08%	-	-
Други вземания	17	0,18%	16	0,07%
Парични средства	4 595	48,42%	599	2,44%
ОБЩО АКТИВИ	**9 490**	**100,00%**	**24 589**	**100,00%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

През 2020г. членовете на Съвета на Директорите на Сердика Пропъртис АДСИЦ са получили следните брутни възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 3152.17лв.; Йоланта Йорданова Димитрова 2659.74лв.; Десислава Христова Тотева 5625.80лв. и Елена Великова Николова- 93022.15лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията за 2020г., изплатени на Галя Георгиева - управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД до 29.05.2020г. са в размер на **1 083.33 лв.**

Възнагражденията за 2020г., изплатени на Сия Кълвачева - управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД от 29.05.2020г. са в размер на **1 958.50 лв.**

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 2020г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на 22 130 хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 460 хил. лв., а 106 хил. лв. са другите приходи, от които 68 хил.лв. са приходите от преоценка на инвестиционни имоти.

Консолидираната печалбата на дружеството за 2020г. е в размер на **2 588 хил.лв.**

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

Финансовият резултат на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за 2020г. е загуба в размер на 4 хил.лв.

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.

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

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

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

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

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

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.

Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ носят риск да бъдат неблагоприятно засегнати от приетите рестриктивни мерки от правителството за

ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция доколкото ще бъдат ограничени възможностите на дружеството да представя на потенциални инвеститори имотите си, предназначени за отдаване под наем или продажба, както и да сключва договори за отдаване под наем или продажба. Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наематели, дружеството носи риск от предсрочно прекратяване на сключените договори за наем. Здравната криза през 2020г. доведе до намалена икономическата активност на стопанските субекти в резултат от противоепидемичните мерки. Свиването на икономиката носи риск дружеството да не успее да отдаде под наем освободени от наематели обекти.

Поради обявеното извънредно положение в страната с Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България, Заповед № РД-01-124/13.03.2020г. на министъра на здравеопазването, Заповед №РД-01-127/16.03.2020г. на министъра на здравеопазването и последващи заповеди на министъра на здравеопазването, дружеството преустанови извършваните огледи от потенциални клиенти на имотите на дружеството, предназначени за отдаване под наем и за продажба. Поради правителствените изисквания за социална изолация бяха временно преустановени водените преговори с потенциални наематели и купувачи на имоти на дружеството.

Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наематели, дружеството носи риск от искания на наемателите за намаляване на наемната цена. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – 10 % намаляване на наемната цена за м. април 2020г. на някои от отдадените под наем имоти и 10% намаляване на наемната цена за период от три месеца на други имоти.

Във връзка с ограничаване и намаляване на дейностите на фирми- наематели като последица от приетите рестриктивни мерки от правителството за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция КОВИД-19 през декември 2020г. бяха прекратени договори за наем и сключени нови договори за наем за по-малки по размер офисни площи. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – намаляване на отдадените под наем офис-площи.

Рискът е без качествено изражение върху дружеството към датата на този доклад.

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 във вр. С чл.20, ал.1 от Закона за счетоводството „Сердика пропъртис“ АДСИЦ е малко предприятие, поради което и на основание чл.43 от ЗС не включва в настоящия доклад нефинансова информация.

6. Събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Сделки с недвижими имоти

На 01 февруари 2021г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт на следния собствен на дружеството недвижим имот: **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 67653.1.188** по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Смолян, община Смолян, област Смолян, одобрени със Заповед РД-18-14/10.05.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр.Смолян, м.„Караманджа", с площ на имота: 3661 кв.м., трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Поземлен имот със смесен начин на трайно ползване, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 001188, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 67653.1.197, поземлен имот с идентификатор 67653.1.216, поземлен имот с идентификатор 67653.1.219, поземлен имот с идентификатор 67653.1.654, поземлен имот с идентификатор 67653.1.190, поземлен имот с идентификатор 67653.1.191, поземлен имот с идентификатор 67653.1.187, който имот образува урегулиран поземлен имот II-1.888, **в квартал 53**, местност „Караманджа", землището на гр.Смолян по ПУП-ПРЗ в кв.53 на местност „Караманджа", землище на гр.Смолян, съгласно заповед № 13/23.04.2014 г. на Кмета на Община Смолян, влязла в сила на 07.08.2014 г., за продажна цена в размер на 50 000.00 лева без вкл. ДДС, представляваща равностойност по фиксинга на БНБ на 25564.59 евро без вкл. ДДС.

Продажбата на имота е съществена, тъй като, към момента на сделката, ще доведе до благоприятна промяна в размер на 47,96 % от приходите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарна оценка на имота и е платена по сметка на дружеството преди сключване на договора за продажбата му във формата на нотариален акт.

Застраховане на имуществото

Като взе предвид, че на 12.02.2021г. изтича застраховката на недвижимия имот, находящ се в гр. София на ул. "Кърниградска" № 19, дружеството я поднови. Срокът на новия застрахователен договор е от 13.02.2021 до 12.02.2022г.

Извънредно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 март 2021г. в 9:00 часа- местно време по седалището на дружеството, а в координирано универсално време: 6:00 часа извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 26 февруари 2021г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 26 февруари 2021г., с което е спазен минималния законов срок. На 26 февруари 2021г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и Централен депозитар АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Обявеният в поканата за събранието дневен ред е, както следва:

1. Одобряване на Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. относно условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 1, т.1, б"б" от Закона за публичното предлагане на ценни

книжа (ЗППЦК), по които страна е "Сердика пропъртис" АДСИЦ в качеството му на продавач. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите одобрява Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. относно условия и целесъобразност на сделки по чл. 114, ал. 1, т.1, б"б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), по които страна е "Сердика пропъртис" АДСИЦ в качеството му на продавач.

2. Овластяване на Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка с "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"б" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр.София, район „Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, с ЕИК 175257369 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – Продажба на недвижими имоти, представляващи: урегулиран поземлен имот с обща площ от 365 квадратни метра по Акт за държавна собственост, а по скица към предходен документ за собственост от 373 квадратни метра, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, район „Триадица", съставляващ по скица парцел IV - за обществено строителство, от кв. 304 по плана на гр. София, местността „ГГЦ-Г-6-I част", при граници: бул. „Витоша", ул. „Кърниградска", Урегулиран поземлен имот VIII-12 и Урегулиран поземлен имот X-10, *заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като* поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, с площ 374 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 11, квартал 304, парцел IV, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1001.1006, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.964, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.177, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.179; заедно с част от сграда, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, състояща се от: първи етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, втори етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, трети етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, четвърти етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, подпокривен етаж, състоящ се от: вътрешен вестибюл и пет офис помещения, разположени около него, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, две тераси, заедно с асансьорна клетка /шахта/, изградена, съгласно документ за собственост, на административен адрес в гр. София, бул. „Витоша" № 16, район „Триадица", в сутерена, приземния етаж, партера-мецанин и първи етаж на гореописаната сграда, със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, при граници на сутерена на кота - 2.40 метра: абонатна станция, служебно стълбище, коридор и помещение за персонала; при граници на приземния етаж на кота 0.00 метра: вход за БФС и от три страни търговска зала; при граници на партера-мецанин на кота + 3.90 метра: стълбищна клетка на БФС, от две страни търговска зала и от четвърта страна - коридор към вътрешно стълбище; при граници на кота +6.60 метра: машинно отделение от три страни и стълбищна клетка на БФС, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение, разположено на кота + 6.60 /плюс шест цяло и шестдесет стотни върху сто/ метра, от сградата, цялото с площ от 83 квадратни метра, при граници: стълбищна клетка на БФС, ул. „Кърниградска" и от две страни вътрешен двор, заедно с всички други подобрения, построени върху описания по-горе УПИ, *които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична,*

област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: **а)** самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 3, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2; б) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 4, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3; в) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 5, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4; г) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 6, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8; д) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 7, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4 , над обекта: няма за обща продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева без ДДС, от които:

- продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 160 000.00 лева без ДДС;
- продажната цена на сградата е в размер на 4 215 700.00 лева без ДДС, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имотите във формата на нотариален акт да бъде сключен в срок от седем работни дни след представяне от „Сердика пропъртис“ АДСИЦ на всички необходими за продажбата документи, но не по-късно от 31.05.2021г. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г.

3. Овластяване на Съвета на директорите на дружеството за сключване на сделка с "БР Консулт" ЕООД от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б"б" от ЗППЦК при условията, посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г. *Предложение за решение:* Общото събрание на акционерите

овластява Съвета на директорите на дружеството да сключи с „БР КОНСУЛТ" ЕООД, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 130829659, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19 сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, б. „б" от ЗППЦК – продажба на имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша", ул. „Балканска война" № 3 с площ от 1680кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартал 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път", с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м, при граници по нотариален акт: изток-улица, запад-урегулиран поземлен имот № VIII-50, север-урегулиран поземлен имот № VII-636 и юг-улица, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1936.1165, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Балканска война", площ: 1583 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, номер по предходен план: 53, квартал 3, парцел XIX, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1172, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1175, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1200, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1208, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1207, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.637 за продажна цена в размер на 393 000.00 лева без вкл.ДДС, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имота във формата на нотариален акт да бъде сключен в срок от седем работни дни след представяне от „Сердика пропъртис" АДСИЦ на всички необходими за продажбата документи, но не по-късно от 31.05.2021г. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г.

4. Разни.

Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК.

Сделки със свързани лица

На 22.02.2021г. бяха сключени анекси към договорите за наем със „АЕКС" АД и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД, с които, считано от 01.01.2021 г., наемната цена се индексира с официалния инфлационен индекс за предхождащата година, публикуван от Националния статистически институт и приложим в Република България.

Други

С писмо с изх. № 149/27.01.2021г. Българска фондова борса уведоми дружеството, че считано от 15 февруари 2021г. е извършена промяна на борсовите кодове на емитентите на акции. Новият борсов код на емисията акции на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е „**SPRO**".

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. 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 „Сердика пропъртис консулт" ЕООД и/или избрани от него подизпълнители.

През 2021 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

• 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 2021г. са:
• запазване на съществуващите наемни нива;
• оптимизиране на отдадените под наем имоти;
• продажба на недвижими имоти.

Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е дружество, малко за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) е по-малък от един 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 недвижимите си имоти с цел последваща продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба чрез продажби на недвижими имоти и отдаване под наем на недвижими имоти.

Основната дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД и през 2021г. 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 и др.

Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството 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

Дружеството не е придобивало или прехвърляло през годината собствени акции.
Дружеството 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.

През 2020г. 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 2020г.членовете на Съвета на Директорите на Сердика Пропъртис АДСИЦ са получили следните брутни възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 3152.17лв.; Йоланта Йорданова Димитрова 2659.74лв.; Десислава Христова Тотева 5625.80лв. и Елена Великова Николова- 93022.15лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Управители на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2020г. са били Галя Георгиева, която е получила възнаграждение в размер на 1083.33 лева и Сия Кълвачева, която е получила възнаграждение в размер на 1958.50 лева.

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

Към 31.12.2020г., акции от капитала на Дружеството притежава госпожа Весела Огнянова Кюлева-Станкова - пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.06 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 63 948 броя акции, представляващи 9.84 % или общо 642 843 броя акции, представляващи 98.9% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Г-жа Кюлева-Станкова е член на Съвета на директорите до 30.06.2020г. През 2020г. контролираното от г-жа Кюлева-Станкова "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД е прехвърлило 500 броя акции.

Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството и съответно не са прехвърляли такива.

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.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Информация относно 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 2020 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.

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 2021г. инвестиции са свързани предимно с поддръжка и реновиране на недвижимите имоти на дружеството. Дружеството очаква да запази доходите си в резултат на направените инвестиции.

Към датата на настоящия доклад няма предстоящи сделки от съществено значение за дружеството. В случай, че има одобрение от общото събрание на акционерите, насрочено за 30.03.2021г., ще бъдат сключени подробно описаните в т. 6. От настоящия доклад *„Събития, настъпили след годишното счетоводно приключване."* Сделки, които ще бъдат от съществено значение за дружеството.

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 2020 година, дружеството е спазвало по целесъобразност заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2021г., „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	**2020**	**относителен дял%**	**2019**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	22 130	97,50%	418	44,61%
Приходи от продажба на услуги	460	2,03%	472	50,37%
Други приходи	106	0,47%	47	5,02%
Общо приходи	**22 696**	**100%**	**937**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

Приходите от продажби на услуги през 2020г. в сравнение с 2019г. бележат намаление. Приходите от продажба на инвестиционни имоти са с по-висок ръст, което се дължи на продажба на недвижими имоти с по-висока стойност. В други приходи от дейността са включени приходите от преоценка на инвестиционни имоти, които през 2020г. са на стойност 68 хил.лв.

Разходи от дейността:

Разходи	**2020**	**Относителен дял%**	**2019**	**Относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	414	2.08%	111	12.40%
Разходи за амортизации	1	0.01%	-	
Разходи за възнаграждения и осигуровки	152	0.76%	150	16.76%
Балансова стойност на продадените активи	19 053	95.91%	374	41.79%
Други разходи	246	1.24%	260	29.05%
Общо разходи	**19 866**	**100,00%**	**895**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2020г. в сравнение с 2019г. дружеството е увеличило разходите си с 18 971 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2020г. дружеството е продало инвестиционни имоти с по-висока стойност в сравнение с продадените през 2019г. активи, са се увеличили и разходите през периода. Увеличение има при разходите за материали и външни услуги, които през 2020г. са на стойност 414 хил.лв., а през 2019г. – 111 хил.лв.

	2020	***2019***	*изменение в %*
Финансов резултат	**2 588**	**(209)**	**-1 338 %**
Приходи	22 696	937	2 322 %
Разходи	19 866	895	2 120%
Печалба/(загуба)	**2 588**	**(209)**	**-1 338%**

Данните са в хил.лв.

Увеличението като относителен и абсолютен дял на приходите и на разходите на дружеството през 2020г. в сравнение с 2019г. се дължи на продажбите на недвижими имоти през 2020г.

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 ноември 2020г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот находящ се в гр.София, бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г.Бенковски“ №3. Сделката представлява **90,39%** от общо разходите на дружеството.

МАВЕЛИ АД формират **95,89%** от приходите на дружеството от продажба на имоти или **93,52** на сто от всички приходи на дружеството за 2020г. МАВЕЛИ АД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на недвижим имот, находящ се в гр.София, бул.Цар Освободител №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3.

„Сердика пропъртис консулт“ ЕООД формира **16,66** на сто от разходите на дружеството за материали и външни услуги или **0,36** на сто от всички разходи на дружеството за 2020г. „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД е дъщерно дружество на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ. „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД е трето лице по смисъла на чл.27, ал.4 от новия ЗДСИЦДС и получава месечно възнаграждение по сключен договор и анекси към него за извършване на услуги във връзка с недвижимите имоти на дружеството, за водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, правно обслужване и др. свързани с дейността на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

„Ирис Трейд Консулт“ ЕООД формира **58,07** на сто от разходите на дружеството за материали и външни услуги или **1,27** на сто от всички разходи на дружеството за 2020г. „Ирис Трейд Консулт“ ЕООД е получило възнаграждение по сключен договор за посредническа услуга при продажба на инвестиционен имот.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През отчетната 2020г., 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 2020г.“ През 2020г. дружеството е сключило по-големи сделки и такива от съществено значение за дейността му. Като съществена сделка ръководството на дружеството определя продажбата през месец ноември 2020г. на следните инвестиционните му имоти, а именно: УПИ и част от административна сграда, находящи се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ № 6 и ул. „Г.Бенковски“ №3

Сделката е определена като съществена, тъй като получената от дружеството цена по нея представлява **93,52%** от приходите 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 15.12.2020 г. между Сердика Пропъртис АДСИЦ и Аекс АД се подписа споразумение за прекратяване по взаимно съгласие договора за наем мужду страните, като на същата дата се сключи нов договор за наем при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №

„Аекс“ АД	27,82 кв.м	4	Едномесечен наем - 422.86 евро	422.86 евро или 15.20 евро на кв.м	50.08 евро или 1.80 евро на кв.м	472.94 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наемен период – без определен срок;
- Едностранно 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;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021 г.

Характер на свързаността:

- Изпълнителният директор на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ г-жа Десислава Тотева е представител на „БР Консулт“ ЕООД в Съвета на директорите на „Аекс“ АД.
- Мажоритарният акционер на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ г-жа Весела Кюлева-Станкова е мажоритарен акционер и член на Съвета на директорите на „Аекс“ АД.

На 15.12.2020 г. между Сердика Пропъртис АДСИЦ и Сердика Пропъртис Консулт ЕООД се подписа споразумение за прекратяване по взаимно съгласие договора за наем между страните, като на същата дата се сключи нов договор за наем при следните параметри:

Наемател	Предложение ЗП	ет.	Депозит	Наем в евро с ДДС	ТУ с ДДС в евро	Общо наем и такса управление с ДДС в евро	Офис №
„Сердика Пропъртис Консулт“ ЕООД	10.00 кв.м	4	Едномесечен наем - 152.00 евро	152.00 евро или 15.20 евро на кв.м	18.00 евро или 1.80 евро на кв.м	170.00 евро или 17.00 евро на кв.м	Част от офис 2

- Наемен период – без определен срок;
- Едностранно 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;
- Наемателят ще заплаща част от разходите за Застраховката на сградата, пропорционално на наетата площ;
- Индексация – с официалния годишен коефициент на инфлация HICP, публикуван от ЕВРОСТАТ и приложим в Европейския Съюз, считано от 01.01.2021 г.

Характер на свързаността:

„Сердика пропъртис“ АДСИЦ е едноличен собственик на капитала на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД.

Към датата на настоящия доклад "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД – свързано лице по § 1., т.13 от ЗППЦК е направило предложение за сключване на сделка – Продажба на недвижими имоти, представляващи: урегулиран поземлен имот с обща площ от 365 квадратни метра по Акт за държавна собственост, а по скица към предходен документ за собственост от 373 квадратни метра, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, район „Триадица“, съставляващ по скица парцел IV - за обществено строителство, от кв. 304 по плана на гр. София, местността „ГГЦ-Г-6-I част", при граници: бул. „Витоша", ул. „Кърниградска“, Урегулиран поземлен имот VIII-12 и Урегулиран поземлен имот X-10, *заснет в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор*

на АГКК, като поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, с площ 374 кв.м, трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – високо застрояване (над 15 m), стар идентификатор: няма, номер по предходен план: 11, квартал 304, парцел IV, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1001.1006, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.964, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.177, поземлен имот с идентификатор 68134.1001.179; заедно с част от сграда, находяща се в гореописания недвижим имот, със застроена площ от 240 квадратни метра, състояща се от: първи етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, втори етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, трети етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, четвърти етаж, със застроена площ от 240 квадратни метра, състоящ се от: вътрешен вестибюл и седем офис помещения, разположени около него, архив, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, подпокривен етаж, състоящ се от: вътрешен вестибюл и пет офис помещения, разположени около него, два санитарни възела с предверие и помещение за чистачка, стълби и стълбищна площадка, две тераси, заедно с асансьорна клетка /шахта/, изградена, съгласно документ за собственост, на административен адрес в гр. София, бул. „Витоша" № 16, район „Триадица", в сутерена, приземния етаж, партера-мецанин и първи етаж на гореописаната сграда, със застроена площ от 2.88 квадратни метра на всеки етаж, при граници на сутерена на кота - 2.40 метра: абонатна станция, служебно стълбище, коридор и помещение за персонала; при граници на приземния етаж на кота 0.00 метра: вход за БФС и от три страни търговска зала; при граници на партера-мецанин на кота + 3.90 метра: стълбищна клетка на БФС, от две страни търговска зала и от четвърта страна - коридор към вътрешно стълбище; при граници на кота +6.60 метра: машинно отделение от три страни и стълбищна клетка на БФС, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата, ведно с 3.47 % идеални части от машинно отделение, разположено на кота + 6.60 /плюс шест цяло и шестдесет стотни върху сто/ метра, от сградата, цялото с площ от 83 квадратни метра, при граници: стълбищна клетка на БФС, ул. „Кърниградска" и от две страни вътрешен двор, заедно с всички други подобрения, построени върху описания по-горе УПИ, *които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като:* **а)** самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 3, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2; **б)** самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, ет. 4, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.1 и самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.7, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3; **в)** самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на

АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 5, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.2, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4; г) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 6, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: 240.00 кв.м, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.3, над обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8; д) самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.8, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед РД-18-108/13.12.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на имота: гр. София, район „Триадица“, ул. „Кърниградска“ № 19, ет. 7, самостоятелният обект се намира в сграда № 2, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.1001.178, брой нива на обекта 1, посочена в документа площ: няма данни, ниво: 1, при съседни самостоятелни обекти в сградата: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.1001.178.2.4 , над обекта: няма за обща продажна цена в размер на 4 375 700.00 лева без ДДС, от които:

- продажната цена на урегулирания поземлен имот е в размер на 160 000.00 лева без ДДС;
- продажната цена на сградата е в размер на 4 215 700.00 лева без ДДС, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имотите във формата на нотариален акт да бъде сключен в срок от седем работни дни след представяне от „Сердика пропъртис“ АДСИЦ на всички необходими за продажбата документи, но не по-късно от 31.05.2021г. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г.

Към датата на настоящия доклад "БР Консулт" ЕООД – свързано лице по § 1., т.13 от ЗППЦК е направило предложение за сключване на сделка – продажба на имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ пл. № 53, находящ се в гр. София, Район „Витоша“, ул. „Балканска война“ № 3 с площ от 1680кв.м, за който е отреден урегулиран поземлен имот № XIX-53 в квартал 3, по регулационния план на гр. София, местността „в.з. Панорамен път-Специални нужди-Беловодски път“, с площ по графични данни съгласно скица 1750 кв.м, при граници по нотариален акт: изток-улица, запад-урегулиран поземлен имот № VIII-50, север-урегулиран поземлен имот № VII-636 и юг-улица, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК като: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.1936.1165, по кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-68/02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район Витоша, ул. „Балканска война“, площ: 1583 кв.м, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: За друг вид застрояване, номер по предходен план: 53, квартал 3, парцел XIX, при граници /съседи/: поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1172, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1175, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1200, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1208, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.1207, поземлен имот с идентификатор 68134.1936.637 за продажна цена в размер на 393 000.00 лева без вкл.ДДС, която цена да бъде платена по сметка на дружеството преди подписване на окончателен договор за продажба на имота във формата на нотариален акт. Договорът за продажба на имота във формата на нотариален акт да бъде сключен в срок от седем работни дни след представяне от „Сердика пропъртис“ АДСИЦ на всички необходими за продажбата документи, но не по-късно от 31.05.2021г. при условията, за които общото събрание на акционерите е приело изрично решение и при останалите условия, подробно посочени в Мотивирания доклад от Съвета на директорите от 18.02.2021г.

По направените предложения от „ВК Мениджмънт“ ЕООД и „БР Консулт“ ЕООД Съветът на директорите е изготвил Мотивиран доклад от 18.02.2021г. и е свикал извънредно общо събрание на

акционерите на 30.03.2021г.

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 2020г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2020г. 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 31.12.2020г. "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". Площта на имота е 3720 кв.м.
2	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. София – УПИ.	Гр. София, ул. „Кърниградска“ №19 – 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.

Сгради и части от сгради

N	ИМОТИ /обекти/	описание и характеристика на имота
1.	Гр. София – част от 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.

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.

Към 31.12.2020г. дружеството е погасило изцяло главницата по облигационния заем.

Извършените през 2020г. амортизационни плащания по облигационния заем са подробно описано в раздел „Амортизационни плащания по облигационен заем“ на настоящия доклад.

Лихвени плащания по емисия облигации

Извършените през 2020г. лихвени плащания са подробно описани в раздел „Лихвени плащания по емисия облигации“ на настоящия доклад.

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 2020 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.

Дружеството не е публикувало 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 през 2020г. - от продажби и наеми, се използваха за покриване на задълженията му по изплащане на лихви, плащания по главницата по емитирания облигационен заем и погасяване на други задължения на дружеството.

Политиката на дружеството при управлението на финансовите ресурси през 2020г. бе 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 отрицателните лихвени проценти по депозираните от дружеството парични средства, поради което и през 2020г. бе 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.

Като се има предвид настоящата криза, предизвикана от пандемията Ковид-19, дружеството е с резерви относно възможностите за реализация на инвестиционни намерения през 2021г. Реализираните инвестиционни намерения ще се извършат 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.

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 2020г. 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.

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.

Редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. освободи от длъжност члена на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева- Станкова. Общото събрание на акционерите преизбра за нов петгодишен мандат настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова и избра за член на Съвета на директорите Йоланта Йорданова Димитрова.

Управител на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД до 28.05.2020г. е била Галя Георгиева. Считано от 29 май 2020г. управител на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД е Сия Петрова Кълвачева.

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 2020г.членовете на Съвета на Директорите на „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ са получили следните брутни възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- Станкова 3152.17лв.; Йоланта Йорданова Димитрова 2659.74лв.; Десислава Христова Тотева 5625.80лв. и Елена Великова Николова- 93022.15лв.

Друго възнаграждение освен изплатеното не е начислявано на членовете на Съвета на директорите през 2020г.

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.

Управители на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД през 2020г. са били Галя Георгиева, която е получила възнаграждение в размер на 1083.33 лева и Сия Кълвачева, която е получила възнаграждение в размер на 1958.50 лева.

Други възнаграждения освен изплатените не е начислявано на управителите на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД през 2020г. през 2020г.

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.

До 30.06.2020г. акции от капитала на Дружеството притежаваше само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова. Към 31.12.2020г. тя притежава пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.06 % и непряко, чрез контролираното от нея "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.

След прекратяване на договора за управление на г-жа Кюлева Станкова от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г., и към 31.12.2020г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от дружеството.

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.

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. Главницата по издадения от дружеството облигационен заем е изцяло погасена, поради което емисията облигации е свалена от търгуване на Българска фондова борса.

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 2020г. 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. През 2020г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, при които общата стойност на задълженията или вземанията на дружеството по всички образувани производства да надхвърля 10 на сто от собствения му капитал.

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

През 2020г. директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е Тодор Иванов Витев.

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.

Към датата на настоящия доклад, по данни от „Българска фондова борса- София" АД, промените в цената на акциите на дружеството са следните:

Борсов код	Вид	Дата на корекция	Последна цена на датата на корекция	Коригиращ фактор	Брой новоемитирани ценни книжа	Първа дата на търговия на новоемитираните акции
SPRO	**Раздаване на дивидент**	2019-07-05	28.0000	1.15321252059308072488		
SPRO	**Раздаване на дивидент**	2018-07-11	24.5140	1.04297140912185159973		
SPRO	**Раздаване на дивидент**	2017-07-12	28.0000	1.14220445459737292975		
SPRO	**Раздаване на дивидент**	2011-07-06	26.9930	1.00522480048561		
SPRO	**Раздаване на дивидент**	2010-07-12	28.0000	1.03730981109847		

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.

Няма.

За Съвета на директорите: _____

(Десислава Тотева, Изпълнителен директор)