С-29
02.04. 19 г.

До
Комисия за финансов надзор
Българска фондова борса – София
Обществеността

О Т Ч Е Т

По чл.100б, ал.3 от ЗППЦК
за спазване на условията по облигационен заем, ISIN BG2100008080 на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ
За периода 01.01.2019г.-31.03.2019г.

I. Параметри на облигационния заем, обслужване, упражняване на „пут" и „кол" опция.

Този отчет е изготвен в съответствие със Закона за публичното предлагане на ценни книжа и съгласно условията на облигационния заем, приети от Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ и съдържащи се в Проспекта за допускане до търговия на облигациите на дружеството („Проспекта"), потвърден с Решение на КФН с № 1342-Е от 17.11.2008 г.

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

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

Облигационният заем не е обезпечен.

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

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г. Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което ОСО одобри промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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.

Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

На 20 юли 2012 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.

На 19 декември 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата в размер на 1 080 000 евро на цена от 1 082 700 евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или за 30 000 броя облигации - 36 евро при цена от 36.09 евро за една облигация. Съгласно условията на проспекта на емисията „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цена 100.25 за 100% от главницата.

На 31 октомври 2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 010 000 (един милион и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 012 525 (един милион дванадесет хиляди и петстотин двадесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 33,67 евро при цена от 33,75 евро за една облигация.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем и на 02 септември 2015г. погаси част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро от главницата на цена от 1 022 550 (един милион дванадесет и две хиляди и петстотин и петдесет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 34.00 евро при цена от 34,085 евро за една облигация.

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

Извънредното общо събрание на облигационерите прие следните решения:

1. Избра Галя Николаева Георгиева за представител на облигационерите от емисия ISIN код BG 2100008080.

2.Прие предложеното от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възнаграждение на избрания нов представител на облигационерите в размер на 100 (сто) лева.

3. Промени лихвата по облигационния заем от 6.5% на 1%, считано от 15.05.2016г.

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

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

- Промени сроковете за амортизация на главницата, както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Главница (евро)

14.05.2008	14.05.2016	500 000
	14.07.2016	270 000
	14.09.2016	270 000
	14.11.2016	270 000
	14.01.2017	270 000
	14.03.2017	270 000
	14.05.2017	270 000
	14.05.2023	19 570 000

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

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	

						1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000
		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		14.11.2018	184	365	1%	
		14.05.2019	181	365	1%	
		14.11.2019	184	365	1%	
		14.05.2020	182	366	1%	
		14.11.2020	184	366	1%	
		14.05.2021	181	365	1%	
		14.11.2021	184	365	1%	
		14.05.2022	181	365	1%	
		14.11.2022	184	365	1%	
	14.05.2023	14.05.2023	181	365	1%	19 570 000

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

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

Главницата се плаща на падежите, които са посочени в таблицата по-горе.

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

На 04 септември 2018г., 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.

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 04 септември 2018г. за упражняване на правата по предвидената в проспекта кол опция, в резултат на което се променя размерът на главницата, платим на падежа, 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	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.

		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		14.11.2015	184	365	6.5%	
	14.05.2016	14.05.2016	182	366	6.5%	500 000
	14.07.2016			366	1%	270 000
	14.09.2016			366	1%	270 000
	14.11.2016	14.11.2016	184	366	1%	270 000
	14.01.2017			365	1%	270 000
	14.03.2017			365	1%	270 000
	14.05.2017	14.05.2017	181	365	1%	270 000
		14.11.2017	184	365	1%	
		14.05.2018	181	365	1%	
		05.10.2018				**6 570 000/погасена предсрочно част от главницата/- 05.10.2018г.**
		14.11.2018	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2019	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2019	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2020	**182**	**366**	**1%**	
		14.11.2020	**184**	**366**	**1%**	
		14.05.2021	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2021	**184**	**365**	**1%**	
		14.05.2022	**181**	**365**	**1%**	
		14.11.2022	**184**	**365**	**1%**	
	14.05.2023	**14.05.2023**	**181**	**365**	**1%**	**13 000 000**

II. Амортизационни плащания по главницата на облигационна емисия ISIN код 2100008080

През отчетния период не е имало падеж на плащания по главницата по облигационния заем на дружеството и поради това амортизационни плащания не са извършвани.

Към 31.03.2019г. параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**13 000 000 евро**
Номинална стойност на една облигациия	**433.3333 евро**

Датата на падеж на плащането по главницата е 14 май 2023г.

III. Лихвено плащане

През отчетния период не е имало падежи на лихвени плащания по облигационния заем на дружеството, поради което плащания на лихви не са извършвани.

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – 14.05.2019г.

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

За "Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

/Десислава Тотева –
Изпълнителен директор/