SERDICA)
PROPERTIES REIT

Информационен документ по чл.100б, ал.7

От Закона за публично предлагане на ценни книжа относно емисия облигации

с ISIN код 2100008080, издадени от „Сердика пропъртис“ АДСИЦ с ЕИК 175187173

Настоящият информационен документ е изготвен във връзка с изискването на чл.100б, ал.7 от Закона за публично предлагане на ценни книжа с оглед прието на 04.09.2018г. решение от Съвета на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ 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.

Проспектът за допускане до търговия на облигациите на дружеството („Проспекта”) е 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.

Настоящият информационен документ не представлява нито проспект, нито базов проспект по смисъла и за целите на чл.81 или 86 от ЗППЦК или директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 04.11.2003г. относно проспекта, който следва да се публикува, когато публично се предлагат ценни книжа или когато се допускат ценни книжа до търгуване, и за изменение на Директива 2001/34/ЕО (по-долу „Директивата за проспектите“), с нейните последващи изменения и допълнения.

Този информационен документ не съдържа цялата необходима информация, която би била изискуема във връзка със съставяне на проспект в съответствие със ЗППЦК, Директивата за проспектите и регламент (ЕО) №809/2004 на Комисията от 29.04.2004г. относно прилагане на Директива 2003/71 /ЕО на Европейския парламент и на съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами (по-долу „Регламента за проспектите“), с неговите последващи изменения и допълнения. Поради това потенциалните инвеститори в облигации от Емисията следва да се запознават с информацията, включена в този информационен документ, единствено и само във връзка със и след като са се запознали с

информацията, включена в проспекта и с решенията на общите събрания на акционерите за промяна на параметрите на облигационния заем.

Настоящият Информационен документ не е и няма да бъде предоставен за одобрение от страна на който и да е компетентен орган по смисъла на Директивата за проспетите. Емитентът изрично подчертава, че този Информационен документ не е преглеждан или одобряван по някакъв начин от КФН.

Емитентът „Сердика пропъртис" АДСИЦ обръща специално внимание, че настоящият Информационен документ е съставен единствено с цел да запознае потенциалните инвеститори в облигации от емисия облигации с ISIN код 2100008080 с актуалните параметри на емисията, след извършване на промяна в нейните условия, но няма за цел и не съдържа информация, насочена към предлагане на каквито и да е финансови инструменти, издадени от Емитента, нито за допускане до търговия на който и да е регулиран пазар на такива финансови инструменти. Емисията е вече допусната до търговия на „Българска фондова борса- София", АД с борсов код 6SR1.

14.05.2019г.

РЕШЕНИЕ ЗА ПРОМЯНА НА УСЛОВИЯТА НА ЕМИСИЯТА

Този информационен документ съдържа актуална информация за параметрите на емисията, след извършването на промени в нейните условия.

Промените са резултат от решение на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ от 14.05.2019г. 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 на проведеното на 03 Декември 2010г. общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ 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.

След предсрочното погасяване на част от главницата на заема, в резултат на упражняване на правата по кол опцията, реално ще се промени размерът на главницата, която дружеството ще е длъжно да плати на падежа - 14.05.2023г.

АКТУАЛНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПАРАМЕТРИТЕ НА ЕМИСИЯТА СЛЕД УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВАТА ПО КОЛ ОПЦИЯТА

Пореден Номер на емисията	1 (първа)
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации
Вид на облигациите	Безналични, поименни, обикновени, лихвоносни, свободно прехвърляеми, необезпечени
Валута на емисията	евро
Размер на облигационния заем	30 000 000 (тридесет милиона) евро
Брой облигации	30 000 (тридесет хиляди) броя
Номинална стойност	1 000 (хиляда) евро за една облигация
Матуритет	180 (сто и осемдесет) месеца
Банка - депозитар	“Райфайзенбанк (България)” ЕАД
Обезпечение	Емисията не е обезпечена със залози или ипотеки
Амортизация на главницата	100% до седем дни от датата на падежа на емисията
Купон	Фиксиран на 1.00% на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месечен
Дата на сключване на заема	14 май 2008 г.
Дата на падеж на заема	14 май 2023 г.
Начин на първично предлагане	Частно пласиране
Търговия на регулиран пазар	БФБ - София АД
Акселерация на задължението по облигационната емисия	1. Пут опция В случай, че бъде нарушено някое от споразуменията, то облигационерите имат право да упражнят Пут опция към „Сердика пропъртис” АДСИЦ за предварително погасяване на главница и натрупаната лихва. 2. Съгласно взето решение на проведеното на 03 Декември 2010г. общото събрание на облигационерите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ за промяна на параметрите на облигационния заем, Емитентът 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.

СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Номиналната стойност на облигационния заем ще бъде погасена еднократно до **седем** дни след датата на падежа.

ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Датата на падежа на облигационния заем е 14.05.2023г.

ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ ПО ЕМИСИЯТА

Размерът на лихвените плащания се изчислява като проста лихва върху непогасената част от номиналната стойност на облигациите за определените 6-месечни периоди при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в лихвения период/Реален брой дни в годината.

КП = (НС*ЛП*П)/(Г)

където:
КП – Купонното плащане или сумата на 6-месечният лихвен доход от облигацията. Дължимата сума се закръгля до втория знак след десетичната запетая.
НС - Номинална Стойност на облигациите
П – Реален брой дни в лихвения период
Г – Реален брой дни в годината
ЛП – Лихвен процент. Лихвеният процент се фиксира на 1.0%.

НАЧИН И РЕД ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА КУПОНИТЕ

Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява чрез банков превод към ЦД в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер. Въз основа на данните от книгата на облигационерите и информацията за техните клиентски сметки при инвестиционни посредници, ЦД изготвя списъци за изплащане на сумите по лихвени и/или главнични плащания. Списъците се предоставят на всеки един от инвестиционните посредници, при които има открити сметки на облигационерите. Депозитарят пресмята за всеки инвестиционен посредник, сумата която следва да се преведе за дължимите плащания и превежда съответните суми. Инвестиционните посредници изплащат дължимата сума на облигационерите, техни клиенти, на датата на падежа на съответното плащане.

Три работни дни преди датата на падежа, без да се брои датата на падежа, прехвърлянията с облигациите се преустановяват като ЦД блокира емисията, с цел да определи лицата, които имат право на плащане.

АКТУАЛЕН ПОГАСИТЕЛЕН ПЛАН НА ЕМИСИЯТА

Актуализираният погасителен план на плащанията на главница и лихва, след решението на Съвета на директорите 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
		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%	
		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%	9 100 000

ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емисията не е обезпечена със залози или ипотеки.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

ОГРАНИЧЕНИЕ ЗА НАМАЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА:

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е с уставен капитал от 650 000 лева. Под този размер капиталът не може да бъде намален без одобрение от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 15 ЗДСИЦ.

Член 165 от ТЗ установява минимално необходимите реквизити на устава на акционерно дружество, т. 3 от който член е „размер на капитала". В ЗДСИЦ е предвидено, че АДСИЦ може да измени устава си само след предварително одобрение от надзорния орган. Същото се издава, респективно отказва в срок от 14 дни от подаване на заявлението. Устройственият акт на АДСИЦ може да се измени и допълни само от Общо събрание на акционерите, за провеждането на което се взима решение от Съвета на директорите. В срока от 45 дни от свикването на ОСА до провеждането му, Комисията се произнася по проекта за изменение на устава. Инвеститорите ще бъдат уведомени за намерението за намаление на капитала най-рано 1 ден след взимане на решението затова от Съвета на директорите, чрез процедурата за разкриване на вътрешна информация и най-късно 30 дни преди провеждане на ОСА, чрез обявяване в Търговския регистър на съобщение за това.

Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗДСИЦ, капиталът на акционерно дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 000 лв.

СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ РАЗМЕРА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ И ВНЕСЕНИЯ КАПИТАЛ

Съотношението между размера на облигационния заем, съгласно решението за неговото емитиране, и внесения капитал на Емитента не трябва да надхвърля **100:1**.

ЦЕЛЕВО ИЗРАЗХОДВАНЕ НА СРЕДСТВАТА, НАБРАНИ ОТ ЕМИСИЯТА:

Издаването на емисията облигации имаше за цел с постъпленията от нея да се финансира инвестиционната програма на „Сердика пропъртис" АДСИЦ – рефинансиране придобиването на портфейл от недвижими имоти, финансиране придобиването на нови имоти, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл, ремонт на придобитите имоти и осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез

отдаване на притежаваните имоти под наем, както и максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на имоти.

Емитентът „Сердика пропъртис“ АДСИЦ уведомява настоящите и потенциалните инвеститори в облигации от емисията, че допълнителна и по-подробна информация относно параметрите на емисията се съдържат в потвърдения от Комисията за финансов надзор Проспект и в протоколите за решения на общите събрания на облигационерите, които са публикувани на сайта на дружеството www.spreit.eu.

Гр.София

14.05.2019г.

Изпълнителен директор:

/Десислава Готева/