Междинен доклад за дейността

на ”Сердика Пропъртис” АДСИЦ

за периода 01.10.2007г. – 31.12.2007г.

31.12.2007 г.

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 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 8 декември 2006 г.

Предмета 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.

Върху дружеството упражнява контрол “Сердикон Пропъртис Лимитид”, Никозия, Кипър, с притежаваните от него към края на четвърто тримесечие на 2007г. 643 976 броя акции, представляващи 99.07 % от гласовете в ОС на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ.

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица:

- **Росица Филимонова Илиева**
- **Георги Стефанов Пулев**
- **Елена Великова Николова**

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

“Сердика Пропъртис” АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* Росица Филимонова Илиева и от *Председателят на Съвета на директорите* Георги Стефанов Пулев – заедно и поотделно.

Членовете на СД не притежават акции на дружеството.

През разглежданият период няма сключени договори между дружеството и членовете на СД и свързаните с тях лица, които са извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година.

Дейността на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ с натрупване от началото на финансовата година се изразяваше в:

1. *Увеличаване на капитала на дружеството.*

С решение № 2 от 19.04.2007 г. по ф.д. № 14841/2006г., Софийски градски съд вписа увеличаването на капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на 150 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една.

Увеличаването на капитала се извърши в съответствие с изискванията на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и съгласно решението по т. седма от дневния ред на Учредителното събрание от 01.12.2006 г.
Проспекта за първично публично предлагане на акции на дружеството е потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г.
Съобщението за публично предлагане по чл. 92а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) е обнародвано в "Държавен вестник", бр. 17/23.02.2007 г. и е публикувано във в. "Пари", бр. 38 от 23.02.2007 г.
Публичното предлагане приключи на 12.04.2007 г. – на предвидения краен срок на подписката, като бяха записани и платени 150 000 броя обикновени безналични акции, с номинална и емисионна стойност от 1 (един) лев и с обща номинална и емисионна стойност от 150 000 лева, внесена изцяло по набирателната сметка на дружеството, открита в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД.

Емисията акции от увеличаването на капитала на дружеството е вписана в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН с Решение № 660 – ПД от 16 май 2007г.

2. Приемане на акциите на дружеството за търговия на неофициален пазар на БФБ – София

Акциите на дружеството са приети за търговия на неофициален пазар на БФБ – София на 28.05.2007г.

3. Провеждане на редовно годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

На 15.05.2007г. се проведе редовно годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети:

А) Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2006 г.

Б) Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.

В) Годишния финансов отчет на дружеството за 2006 г.

Г) Доклада на директора за връзки с инвеститорите.

Д) Избор на регистриран одитор за финансовата 2007 г.

Е) Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2006 г.

Ж) Промени в Съвета на директорите на дружеството:

- Общото събрание освободи от длъжност Весела Огнянова Кюлева и Десислава Христова Тотева.
- Общото събрание избира за нови членове на СД Росица Филимонова Илиева и Георги Стефанов Пулев.

4. Промени в Съвета на директорите и представителството на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Със съдебно решение № 3 от 29.05.2007 г. по ф. д. № 14841/2007 г. на СГС, са вписани следните промени в Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

- Заличени са като членове на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева и Десислава Христова Тотева.
- Вписани са като членове на Съвета на директорите: Георги Стефанов Пулев и Росица Филимонова Илиева.
- Променено е представителството на дружеството: "Сердика Пропъртис"АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите Георги Пулев и от Изпълнителният директор Росица Илиева заедно и поотделно.

Четвърто тримесечие на 2007г.

5. *Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти*

5.1. На 22 ноември 2007г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи два договора във формата на нотариален акт за придобиване на недвижими имоти, както следва:

- УПИ с обща площ от 365 кв.м. по Акт за държавна собственост, а по скица от 373 кв.м., намиращ се в гр. София, ул. Кърниградска № 19, заедно с част от сграда, изградена в този имот, със застроена площ от 240 кв. м., а именно: мазе, четири етажа, подпокривен етаж и асансьорна клетка. Покупката е осъществена за цена от 4 005 330.56 лв., без ДДС.

- УПИ VIII-1220, 1219, кв. 271 по плана на София - местност Студентски град, с площ по скица от 6 040 кв.м., заедно с 21 покрити паркоместа на първо и на второ нива, банков офис, два магазина, 37 апартамента, едно студио, и 5 външни паркоместа, част от многофункционална жилищна сграда, изградена в груб строеж върху описаните по - горе имоти за цена общо в размер на 1 775 020.75 лв., без ДДС.

5.2. На 28 ноември 2007г., сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот на стойност от 3 074 616.27 лв., без ДДС. Недвижимият имот се намира в с. Емона и се състои от три овощни градини и две пасища, описани в нотариален акт, както следва:

- овощна градина с площ 18 368 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землището на село Емона, община Несебър, съставляваща имот с № 029013 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър;

- овощна градина с площ с площ 18 700 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землището на село Емона, община Несебър, съставляваща имот с № 029014 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър;

- овощна градина по с площ 18 499 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землище на с. Емона, община Несебър, съставляваща имот № 029015 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър;

- пасище, по документ за собственост мера, с площ 30 146 кв.м., четвърта категория, в местността Шапка, съставляващо имот № 030006 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър;

- пасище, по документ за собственост мера, с площ 22 615 кв.м., четвърта категория в местността Шапка, съставляващо имот № 030005 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър.

5.3. На 30.11.2007г., сключи договори във формата на нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти: нива и почивен комплекс, на обща стойност от 2 135 399.57 лв, както следва:

- имот в гр. Варна - нива - земеделска земя с площ от 9600 кв.м., на стойност 1 417 399.10 лв., без ДДС, в местността Ялови ниви, по плана за земеразделяне на землище Владиславово, Община Варна;

- имот в гр. Балчик на стойност от 718 000.47 лв., без ДДС, представляващ почивен комплекс ведно с учреденото право на строеж върху 1 717 кв. м. за почивния комплекс, построен в поземлен имот - дворно място с площ от от 4 252 кв.м., находящ се в местност Овчаровски плаж - Юг, гр. Балчик.

5.4. На 12 декември 2007г., сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот на стойност от 2 331 349.94 лв., без ДДС. Недвижимият имот съставлява почивна база, находяща се в гр. Банско, местност Чалин валог - масивна четириетажна сграда със застроена площ по документи за собственост от 850 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 400 кв.м., ведно с другите подобрения, както и със съответното право на строеж върху мястото, на което е построена.

5.5. На 13.12.2007 год., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключил договор във формата на нотариален акт за придобиване на поземлен имот, находящ се в местността Караманджа, в землището на гр. Смолян, с трайно предназначение-земеделска територия, с начин на трайно ползване-естествени ливади, 8 категория, с площ по скица 3 661 кв. м., а по нотариален акт - 3 720 кв. м. Имотът е закупен при цена в размер на 219 703.31 лв., без ДДС.

5.6. На 14 декември 2007г., Дружеството сключи договори във формата на нотариален акт за придобиване на недвижими имоти: От жилищна сграда на ул. "Родопски извор" № 66А в гр. София са закупени портиерско жилище и 4 апартамента, както и 4 гаража и 5 избени помещения общо за цена от 798 915.13 лв., без ДДС.

5.7. На 18 декември 2007г., сключи договори във формата на нотариални актове за придобиване на недвижими имоти, както следва:

- имот в град София, ул. Леге 17, състоящ се от пететажна масивна сграда със сутерен, със застроена площ от 610 кв. м. и разгърната площ от 3 360 кв.м., заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата с площ от 625 кв.м., обща продажна цена в размер на 4 018 878.60 лв., без ДДС;

- имот в град София, ул. Климент Охридски 18, състоящ се от част от административна сграда, заедно с 800/1000 ид. части от общите части на сградата, както и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя на обща продажна цена в размер на 3 864 235.03 лв., без ДДС;

- имот в град София, ул. Цар Освободител 6 и ул.Бенковски 3, състоящ се от административна сграда с РЗП от 10 620 кв.м. заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата, целият с площ от 1 448.35 кв.м., а по скица - 1366.17 кв.м., за обща продажна цена в размер на 12 407 353.28 лв., без ДДС;

- имот в гр. Поморие, ул. Солна 5, находящ се в четириетажна с тавански етаж сграда, определена за административни нужди и почивна станция, а именно: четвърти етаж на сградата, на площ от 536 кв.м., както и обособена част от таванski етаж на сградата на площ от 249 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху общинско дворно място, върху което е построена сградата за цена от 540 361.83 лв., без ДДС.

5.8. На 19 декември 2007 г., Дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижими имоти:

- дворно място (неурегулиран поземлен имот), на стойност от 249 444.88 лв., без ДДС, находящ се на ул. Пленщица 2, в курорт Вили Костенец, с. Костенец, с площ от 4088 кв.м., ведно с построените в същия имот сгради: масивна двуетажна вилна сграда, цялата със застроена площ от 96 кв.м., и масивна сграда (лятна кухня), цялата със застроена площ от 72 кв.м., заедно с всички други подобрения, находящи се върху описания по-горе неурегулиран поземлен имот.

- недвижими имот в град Сливен за цена от 644 081.50 лв., без ДДС, представляващ Поземлен имот VII в кв. 16 по плана на село Стара река, общ. Сливен, целият с площ 5 000 кв.м., заедно с построените в дворното място сгради с обща ЗП от 1 684.71 кв.м.

5.9. На 20 декември 2007 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Видин, на ул. „Дунавска" № 24, представляващ Масивна сграда, състояща се от сутерен – 190 кв.м, партер 116 кв.м, първи етаж - 187.5 кв.м, втори етаж 176.5 кв.м., тавански етаж 137 кв.м; гараж – 19 кв.м., складово помещение - 11 кв.м, ведно с УПИ-II, от квартал 14, по действащ ПУП на к-с „Химик", с площ от 238.60 кв.м, за продажна цена в размер на 574 755.85 лв., без ДДС.

5.10. На 21 декември 2007 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в Свиленград за цена от 693 642.71 лв. без ДДС, състоящ се от дворно място от 301 кв.м. ведно с построена в него масивна многофункционална сграда с РЗП от 1 464, 81 кв.м.

5.11. На 28.12.2007 год., сключи договори във формата на нотариален акт за придобиване на следните активи за секюритизация:

- незастроено дворно място в гр. Пловдив, на стойност 297 667.40 лв., без ДДС, съставляващо поземлен имот съгласно кадастрален план на местност Траурен парк-Рогошко шосе на гр. Пловдив, с площ 4 995 кв. м. по скица, а по нотариален акт за собственост – с площ 5 000 кв.м.;

- дворно място в гр. Пловдив, ул. Йосиф Шнитер 3, съгласно документ за собственост от 313.35 кв. м., а съгласно скица от 313 кв. м., съставляващо урегулиран поземлен имот II-682,683 от квартал 83 по плана на гр. Пловдив-Централна градска част, ведно с построената в него Административна сграда-банков салон, със застроена площ по скица от 170 кв. м., заедно с масивен гараж, застроен върху 21 кв. м., както и всички останали подобрения върху дворното място. Имотът е придобит за цена в размер на 952 772.81 лв., без ДДС.

6. *Сключване на договори за банков кредит*

На 21 ноември 2007 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за кредитна линия с „Юробанк И Еф Джи България" АД (предишно наименование „Българска пощенска банка" АД). Банката ще предостави на дружеството средства в размер на 7 (седем милиона) Евро, с цел закупуване на активи за секюритизация.

На 11 и 19 декември 2007г. Дружеството сключи допълнителни споразумения към договор за кредитна линия с Юробанк И Еф Джи България АД. Въз основа на тях, банката ще предостави на дружеството нови съответно 3 (три милиона) Евро и 2 (два милиона) евро, с цел закупуване на активи за секюритизация.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Настъпилите събития, описани по-горе са се отразили съществено върху резултатите във финансовите отчети на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ като **20 000** /двадесет хиляди/ Лева са

приходите от отдаване под наем на недвижими имоти. Ползваният кредитен ресурс е довел до увеличаване на разходите от лихви с **55 000** /петдесет и пет хиляди/ Лева. Финансовият резултат за четвърто тримесечие на 2007г. е загуба в размер на **84 565.05** /осемдесет и четири хиляди петстотин шестдесет и пет цяло и пет стотни/ Лева.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

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

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, измежду които са и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ посока*. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
- *Забавяне при инвестирането на паричните средства на Дружеството в недвижими имоти.* Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
- "*Сердика Пропъртис" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си*.
- *Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.*

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

_____

Росица Илиева,
изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ