Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.04.2008 г. – 30.06.2008 г.

30.06.2008 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 първото тримесечие на 2008 г. 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**
- **Людмила Димитрова Крачунова**
- **Елена Великова Николова**

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Председателя на Съвета на директорите* и *Изпълнителен директор* Людмила Димитрова Крачунова – еднолично.

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.

2.1. Дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през първото тримесечие на 2008 г., се изразяваше в:

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

1. На 31 януари 2008г., дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот находящ се в град Плевен, ул. „Васил Левски" № 124, с площ от 402 кв.м., съставляващ УПИ № XI-3337, от квартал 116, по подробния устройствен план на град Плевен, заедно с построената в имота триетажна масивна сграда, представляваща банков клон, със застроена площ от 252 кв.м., за цена от **985 738.32** лв., без ДДС.

2. На 06 февруари 2008г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот в гр. Лом, представляващ УПИ II - 1327, в кв. 60, по плана на гр. Лом, с площ от 1 338 кв.м. по доказателствен акт и 1 020 кв.м. по графични данни /скица/, ведно с построените в него: масивна триетажна сграда - банков офис с обща застроена площ – 481.70 кв.м., два навеса - масивен с площ - 170 кв.м. и на дървени direци с площ - 150 кв.м., находящи се в гр. Лом, ул. „Дунавска" 37 /бивша ул. 9-ти септември/, за цена от **893 020.24** лв., без ДДС.

3. На 13 февруари 2008г. дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижим имот представляващ поземлен имот находящ се в гр. Русе, ул. „Райко Даскалов" 34, с площ 537 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 534 кв.м., заедно с построената в имота масивна сграда със застроена площ от 229 кв.м., за цена от **381 386.85** лв., без ДДС;

- недвижим имот в гр. Разград, представляващ самостоятелен обект с административно предназначение-офис в сграда (жилищен блок) построена в УПИ I, в квартал 66, по плана на гр. Разград, представляващ част от под блоково пространство със застроена площ от 436 кв. м. и разгъната застроена площ от 646 кв. м., за цена от **425 725.52** лв., без ДДС.

4. На 14 февруари 2008г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижими имоти в гр. Каварна, ул. „Добротица" 25, с описание по документ за собственост: пристройка с обща площ от 189 кв. м.; административна триетажна сграда от 258 кв. м.; дървена барака със застроена площ от 115 кв. м.; и гараж със застроена площ от 29 кв. м., за цена от **300 904.45** лв., без ДДС.

- недвижим имот в гр. Антоново, както следва: Магазинно помещение, три складови помещения и санитарен възел, с обща застроена площ от 170 кв. м., ведно с прилежащите им 3.35% идеални части на сградата, за цена от **205 557.73** лв., без ДДС.

5. На 21 февруари 2008 г. дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижим имот в град Айтос за цена от **545 089.82** лв., без ДДС, находящ се на ул. „Александър Стамболийски" №2, ведно с построените в имота сгради - двуетажна масивна сграда, преустроена в банков клон, избени помещения с трезор и тавански етаж, ведно с гараж, навес и подобрения;

- недвижим имот в град Пазарджик за цена от **573 058.19** лв., без ДДС, представляващ поземлен имот на ул. „К.Величков" № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи: масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., включваща винарска изба под нея; масивна едноетажна постройка с площ от 61 кв.м. Сградите са функционално свързани и преустроени в банков офис.

6. На 27 февруари 2008г., дружеството придоби незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 4515 кв.м. в квартал 1 по плана на ГКПП Лесово – Хамзабейли - Контактна зона, за цена от **590 328.17** лв., без ДДС.

7. На 25 март 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Хасково, на ул. „Сан Стефано" 12, за цена от

830 249.84 (осемстотин и тридесет хиляди двеста четиридесет и девет цяло и осемдесет и четири стотни/ **Лева**, представляващ **самостоятелен обект в четириетажна административна сграда** с идентификатор от кадастъра **№ 77195.724.62.2** както и съответстващото право на строеж върху **771.74 кв.м.** от **поземлен имот** с идентификатор от кадастъра **№ 77195.724.62**.

Преди придобиването на описаните в тази точка недвижими имоти, в изпълнение на чл. 19, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е възложило на независим експерт-оценител изготвянето на пазарна оценка на всеки един от тях. Недвижимите имоти, са закупени на цени по-ниски от изготвените оценки, съгласно чл. 19, ал. 5 от ЗДСИЦ.

Сделките за покупка на посочените недвижими имоти са в рамките на обичайната дейност на дружеството, съгласно чл. 114, ал. 8, т. 1 от ЗППЦК, без участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" и Съветът на директорите не се нуждае от предварително овластяване от страна на Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за сключването им.

Назначен е Директор за връзки с инвеститорите на дружеството.

Считано от 13.02.2008 г., длъжността Директор за връзки с инвеститорите в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълнява от Милен Георгиев Маринов.

2.2. Дейността на дружеството през второто тримесечие на 2008 г., се изразяваше в:

Сключване на облигационен заем и първо общо събрание на облигационерите

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи облигационен заем, при следните условия:

- Обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - **30 000 000** (тридесет милиона) **Евро,** разпределен в **30 000** (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от **1 000** (хиляда) **Евро**;
- купон – **6.5%** (шест цяло и пет десети процента);
- срок до падежа на облигациите – **60** (шестдесет) **месеца**, считано от датата на емисията;
- дата, от която тече срока до падежа – 14 май 2008 г.
- дати на плащания: за главница – **еднократно**, в срок от **7** (седем) **дни** от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

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

- банка, обслужваща плащанията по облигационния заем – банката–депозитар „Райфайзенбанк България" ЕАД и при спазване на изискванията на Наредба № 8 за централния депозитар за ценни книжа;

На основание чл. 206, ал. 6 и 7 от ТЗ, Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, свика първо Общо събрание на облигационерите от описаната по-горе емисия облигации на 29 май 2008 г. от 14.00ч. Събранието се проведе и на него бяха приети следните решения:

- по т.1 от дневния ред: Избор на представител/ли на облигационерите: Избра за представител на облигационера от емисия с ISIN код BG2100008080 от 14.05.2008г. г-жа Десислава Христова Тотева, с ЕГН 6812046538, с адрес: гр. София, ул. Хемус № 62, вх. Б, ап. 8;
- по т.2 от дневния ред: Определяне на възнаграждението на представителя/ите на облигационерите: Определя брутно възнаграждение на представителя на облигационерите в размер на 500 /петстотин/ лева, месечно.

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

1. На 04 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Пловдив, на бул. „Марица" 59, за цена от от **535 454** (петстотин тридесет и пет хиляди четиристотин петдесет и четири) **Евро**, без ДДС, равняващи се на **1 047 257** (един милион четиридесет и седем хиляди двеста петдесет и седем) **Лева**, описан по нотариален акт, като **САМОСТОЯТЕЛНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА**, на обща разгъната застроена площ от 842 (осемстотин четиридесет и два) квадратни метра, **ведно със 104/290 (сто и четири върху двеста и деветдесет) идеални части от урегулиран поземлен имот**, върху който е построена сградата, а именно: **УПИ IX-1820** (урегулиран поземлен имот девети, отреден за поземлен имот с планоснимачен номер хиляда осемстотин и двадесети) в квартал 556 (петстотин петдесет и шести) по плана на Пета градска част, град Пловдив, целият с площ от 290 (двеста и деветдесет) квадратни метра;

2. На 09 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Бургас, на пл. „Царица Йоана" № 11-13 (ново наименование) или пл. „Гаров" № 11-13 (старо наименование), за цена от **1 929 398** (един милион деветстотин двадесет и девет хиляди триста деветдесет и осем евро) **Евро**, без ДДС, равняващи се на **3 773 574.49** (три милиона седемстотин седемдесет и три хиляди петстотин седемдесет и четири цяло и четиридесет и девет стотни) **Лева**, описан по нотариален акт, съгласно одобрен архитектурен проект от Главния архитект на община Бургас на 09.06.2003 година за преустройство на ресторант „Бриз", Разрешение за строеж № 71/24.03.2003 г. на Главния архитект на Община Бургас и Разрешение за ползване №25 от 18.02.2004 година, като **СЕДЕМ ЕТАЖНА СГРАДА „БАНКОВО – АДМИНИСТРАТИВЕН ЦЕНТЪР"**, състояща се от инсталационен етаж, партер с банков салон, приземни офиси и административен център, първи етаж с администрация на банковия салон и административен център, четири етажа с четири броя апартаменти за гости и административен център в етажите и терасовиден етаж с административен център с обща разгърната застроена площ на сградата в размер на 3986,25 (три хиляди деветстотин осемдесет и шест цяло и двадесет и пет стотни), ведно с отстъпеното право на строеж върху УПИ III И IV (трети и четвърти), от кв. 9 (девети) по плана на Централна градска част на град Бургас.

Продажба на активи:

1. На 11 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажбата на самостоятелно обособени имоти, за сумата от **73 482** /седемдесет и три хиляди четиристотин осемдесет и две/ Евро, с вкл. ДДС, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, а именно:

- **АПАРТАМЕНТ № С 15** /буква „Це", петнадесет/, находящ се на 5 /пети/ етаж в секция „С", със застроена площ от **87.61** /осемдесет и седем цяло шестдесет и една стотни/ кв.м., **ведно с 2.61%** /две цяло шестдесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **14.67** /четиринадесет цяло шестдесет и седем стотни/ кв.м., **заедно с МАЗЕ № 15** /петнадесет/, находящо се в сутерена на секция „С", с площ от **4.19** /четири цяло и деветнадесет стотни/ кв.м. и **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, и

- **ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 10** /десет/, находящ се на II ниво, със застроена площ от **17.98** /седемнадесет цяло деветдесет и осем/ кв.м., **ведно с 1.93%** /едно цяло деветдесет и три стотни върху сто/ идеални части от общите части на подземни гаражи II ниво, равняващи се на **15.04** /петнадесет цяло и четири стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, а именно от: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, мастност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395.

2. На 24 юни 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажбата на самостоятелно обособени имоти, за сумата от **48 800** /четиридесет и осем и осемстотин/ Евро, с вкл. ДДС, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, а именно:

СТУДИО 2 /студио, две/, находящо се на седми /седми/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **35.77** /тридесет и пет цяло и седемдесет и седем/ и тераса с площ **14.70 кв.м.**, **заедно** с **1.63%** /едно цяло и шейсет и три/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **17.97** /седемнадесет цяло и деветдесет и седем стотни/ кв.м., **без мазе**, заедно със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, мастност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395.

Провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

На 27 юни 2008 г., се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Поканата за ОС е обявена в търговския регистър на 24.05.2008 г. и публикувана във в. „Дневник" броя от 15.05.2008г.

На заседанието на ОС бяха представени 645 783 броя акции, представляващи 99.33 % от капитала на дружеството.

ОС на акционерите взе следните решения:

- Прие ГФО за 2007 г., Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството и Доклада на регистрирания одитор.
- Избра регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008 г., а именно: Снежанка Башева, диплома № 0507, член на ИДЕС.

- Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007г. и прие следните промени в СД:
    - Освободи от длъжност Георги Стефанов Пулев;
    - Избра за нов член на Съвета на директорите Людмила Димитрова Крачунова.
- Прие промени в Устава на "Сердика Пропъртис", предварително одобрени от КФН с решение № 566 - ДСИЦ/04.06.2008 г.

Приетите от ОС промени в Устава и Съвета на директорите са вписани в Търговския регистър при Агенция по вписванията под № 20080724200651 от 28.07.2008г.

Промяна в представителството на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

На 30 юни 2008 г., на свое заседание, новоизбрания Съвет на директорите прие решение за избор на Людмила Крачунова за Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на дружеството и за това тя да представлява еднолично "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Новите обстоятелства са вписани в Търговския регистър при Агенция по вписванията под № 20080724200651 от 28.07.2008г.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Настъпилите събития, описани по-горе са се отразили съществено върху резултатите във финансовите очети на Дружеството.
През разглеждания период реализираните **приходи от отдаване под наем** на недвижими имоти са в размер на 1 101 362.79 (един милион сто и една хиляди и триста шестдесет и два и 0,79) лева.
Реализирани са **приходи от продажба на недвижими имоти** в размер на 285,475.04 (двеста осемдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и пет и 0,04) лв. Балансовата стойност на продадените активи е 62,227.61 (шестдесет и две хиляди двеста двадесет и седем и 0,61) лв. Нетните приходи от продажбите извършени през второто тримесечие на годината са в размер на 223,247.43 (двеста двадесет и три хиляди двеста четиредесет и седем и 0,43)лв.
Най – значимите **разходи** през второто тримесечие на 2008г. са:

- Разходи за ел. Енергия в размер на 4726,36 лв;
- Разходи за топлоенергия в размер на 3 776,40лв.;
- Разходи за телефони в размер на 1 599,46лв;
- Разходи за счетоводно обслужване в размер на 9 000,00лв.;
- Разходи за правна помощ в размер на 17 214,00лв.
- Разходи за проджект мениджмънт в размер на 112 465,80лв.
- Разходи за застраховки на имотите в размер на 4 761,70 лв;
- Разходи за амортизация в размер на 12 526,20
- Разходи за местни данъци и такси в размер на 222 505,44 лв.
- Ползаният кредитен ресурс е довел до начисляване на разходи за лихви в размер на 411 148,58 лева.
- Начислени са дължими лихви по облигационния заем в размер на 492 112.06 лв.
- В следствие на направена оценка от лицензиран оценител са начислени разходи от обезценка на имоти в гр. Свиленград в размер на 373 159,73лв.

Финансовият резултат за първото полугодие на 2008г. е печалба в размер на 806 177,85 (осемстотин и шест хиляди сто седемдесет и седем и 0,85) лв., в т. ч. финансовият резултат за

второто триемесечие на 2008г. е загуба в размер на 181 621,26 (сто осемдесет и една хиляди шестстотин двадесет и една хиляди и 0,26) лв.

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

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 общото лихвено равнище в страната, и предлагането на заемен финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания заемен финансов ресурс би намалило рентабилността 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 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:

Людмила Крачунова,
Изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София