Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.10.2009 г. – 31.12.2009 г.

31.12.2009 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 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.

Върху Дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева, с притежавените пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, 64 398 броя акции, представляващи 9.9073 % или общо 643 293 броя акции, представляващи 98.9682 % 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**
- **Мартин Петров Станков**
- **Елена Великова Николова**

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Тотева и от *Председателя на Съвета на директорите* Мартин Станков, *заедно и поотделно*.

Акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Мартин Петров Станков – 6 500 броя акции.

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.

II. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на тримесечието, 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 2009 г., се изразяваше в:

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

2.1.1. На 06 февруари 2009г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в град София за цена от **1 000 000** /един милион/ Евро, с ДДС, равняващи се на **1 955 830** /един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осемстотин и тридедесет/ лева, с ДДС, описан в нотариален акт, както следва: **Дворно място**, находящо се на ул. „Цар Симеон" № 53 /петдесет и три/, в град София, с площ по скица от 755 /седемстотин петдесет и пет/ кв.м., а по нотариален акт от 700 /седемстотин/ кв. м., съставляващо УПИ I-5 /урегулиран поземлен имот първи отреден за имот с планоснимачен номер пет/ от квартал 18 /осемнадесет/ по плана на град София, местност „ГГЦ-Зона Г-14", при граници: УПИ II-4 /урегулиран поземлен имот втори отреден за имот с планоснимачен номер четири/ и УПИ XI-3 /урегулиран поземлен имот единадесети отреден за имот с планоснимачен номер три/; УПИ VIII-6 /урегулиран поземлен имот осми отреден за имот с планоснимачен номер шест/; ул. „Цар Симеон"; УПИ XII-2 /урегулиран поземлен имот дванадесети отреден за имот с планоснимачен номер две/; УПИ VI-15 /урегулиран поземлен имот шести отреден за имот с планоснимачен номер петнадесети/ и УПИ III-13 /урегулиран поземлен имот трети отреден за имот с планоснимачен номер тринадесет/, ведно с построената в него масивна двуетажна жилищна сграда със застроена площ от около 161 /сто шестдесет и един/ кв.м., състояща се на сутерен на кота – 2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/: абонатна станция, помещение архив, коридор и стълбищна клетка, на партерен етаж на кота 0.00 /нула/: фоайе, кабинет и помещение каса, офис помещение, две стаи, санитарен възел, антре и стълбищна клетка, на първи етаж на кота + 3.15 /три цяло и петнадесет стотни/: шест помещения, офис, коридор, стълбищна клетка и подпокривно пространство.

2.1.2. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е прехвърлило идеални части от сграда находяща се в гр. София, р-н Студентски, ул. "Академик Стефан Младенов" № 76.

Избран е нов Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството:

Считано от 12.03.2009 г., длъжността Директор за връзки с инвеститорите в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълнява от Милена Костадинова Бельова.

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 10 март 2009 г., се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

1) Членовете на Съвета на директорите: Росица Филимонова Илиева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова, бяха освободени от длъжност и Общото събрание избира за нови

членове на Съвета на директорите с мандат 5 г. Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова.

Съгласно решение на новоизбрания Съвет на директорите от 12 март 2009 г., Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Людмила Крачунова и от Председателя на Съвета на директорите Десислава Тотева, *заедно и поотделно*.

2) На основание чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("**ЗНФО**"), Общото събрание на акционерите избра с мандат 5 години и състав от трима членове *одитен комитет*, като за членове на одитния комитет на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, бяха избрани: Таня Иванова Григорова, Ралица Иванова Минкова и Росица Филимонова Илиева. За председател на одитния комитет бе избрана Росица Филимонова Илиева.

3) Промяна в Устава, изразяваща се в начина на изписване на наименованието на дружеството на латиница - Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: "Serdica Properties" REIT.

Приетите от извънредното Общо събрание на акционерите промени в Съвета на директорите и представителството на Дружеството, бяха вписани в търговския регистър на 17 март 2009 г.

Промяна на обслужващото дружество на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

КФН с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г, одобри „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за обслужващо дружество на "Сердика Пропъртис" АДИСЦ, а с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., одобри завяната на обслужващите дружества „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД и „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД и преминаване на всички извършвани от тях дейности, съгласно договорите им със „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

2.2. Дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през второто тримесечие на 2009 г., се изразяваше в:

Сделки с недвижими имоти

На 30 юни 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи два договора за продажба на недвижими имоти във формата на нотариален акт, както следва:

Апартамент № В 22, находящ се в многофункционална жилищна сграда, в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 62,47 /шестдесет и две цяло и четиридесет и седем стотни/ кв.м., на 7-ми /етаж/, заедно с принадлежащото към него **мазе № 22** /двадесет и две/, и 2,58 % /две цяло и петдесет и осем стотни върху сто/ идеални части от правото на строеж от поземлен имот, в който е построена сградата за обща продажна цена в размер на 64 753.00 (шестдесет и четири хиляди седемстотин петдесет и три) евро.

Апартамент № В 11, находящ се в многофункционална жилищна сграда, в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, на четвърти етаж, със застроена площ от 62,47 (шестдесет и две цяло и четиридесет и седем стотни) кв.м., заедно с принадлежащото към него **мазе № 11**, заедно с припадащите се 2,61 % /две цяло шестдесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „В" /"бе"/, равняващи се на 13,88 /тринадесет цяло осемдесет и осем стотни/ кв.м. от сградата, за обща продажна цена в размер на 64 898 (шестдесет и четири хиляди осемстотин деветдесет и осем) евро.

Разрешително за водоползване на минерална вода от находище „Костенец"

През разглеждания период „Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи от Министерство на околната среда и водите, разрешително за водовземане на минерална вода от находище „Костенец", с. Костенец, общ. Костенец, обл. Софийска – сондаж № 2хг, за водоснабдяване на хотел, намиращ са на територията на курорт „Вили Костенец", ул. „Пленщица" № 2, с. Костенец – собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Разрешителното е със срок 10 години, считано от 10 юли 2009 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ (отложено, поради липса на кворум)

Съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ свика редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството на 30 юни 2009 г., в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 28.05.2009 г., публикувана е във в. "Дневник", бр. 95 от 20.05.2009 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез www.fininfo.news.bg на 18.05.2009 г., с което е спазен минималният законов срок.

На датата, определена за провеждане на събранието не се явиха акционери на Дружеството и на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ се отложи поради липса на кворум.

2.3. Дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през третото тримесечие на 2009 г., се изразяваше в:

Сделки с недвижими имоти

Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с недвижими имоти през третото тримесечие на 2009 г.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договори за отдаване под наем на недвижими имоти, както следва:

1) Три офис помещения от административна сграда в град София, ул. Климент Охридски 18.
2) Апартамент, находящ се в сградата в град Бургас, площад „Царица Йоана" 11-13.
3) Два етажа от сградите в гр. Пазарджик, ул. „К.Величков" № 24.
4) Девет апартамента и единадесет гаража от сградата в град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.
5) Четири апартамента и тре гаража от сградата в гр. София, ул. „Родопски извор" № 66.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 18 септември 2009 г. се проведе редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети:

1) Годишния индивидуален и косолидиран финансов отчет за 2008 г.; Доклада на Съвета на директорите (индивидуален и консолидиран) за дейността през 2008 г.; Докладите на

регистрирания одитор за проверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2008 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите.

2) Решение за разпределяне на печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ: разпределя 90 % от печалбата за финансовата 2008г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 3 390 805.74 лева, при 650 000 броя акции, или 5.216 лв. на акция.

   Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар.

   Изплащането на дивидента да започне от 12 октомври 2009 г.

3) Решение за избор на Снежанка Александрова Башева – регистриран одитор, диплома № 0507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2009г.

4) Решение за освобождавене от отговорност за дейността им през 2008 г. на членовете на Съвета на директорите Елена Николова, Людмила Крачунова и Росица Илиева. Георги Пулев не се освобождава от отговорност.

5) Решение за освобождаване от Съвета на директорите на Людмила Крачунова и за избор на Мартин Станков за нов член на Съвета на директорите; определяне на възнаграждението и гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите.

6) Промени в Устава на Дружеството, отразяващи последните промени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, относно реда за провеждане на общи събрания на публичните дружества и изискванията на Закона за независимия финансов одит, относно задължението за създаване на одитен комитет.

През разглежданият период се проведе и търговото предлагане, във връзка с отправеното от Весела Огнянова Кюлева търгово предложение на основание чл. 149, ал. 1, т. 1, ал. 6 и ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за закупуване на акциите на останалите акционери в „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, при цена от 28.00 лева за акция.

Търговото предлагане започна на 21.07.2009 г. и приключи на 17.08.2009 г., при следните резултати: шестима акционери, приели търговото предложение (4 физически и 2 юридически лица); Акции, за които е налице приемане на търговото предложение: 5 817 (пет хиляди осемстотин и седемнадесет) броя обикновени, безналични акции от капитала на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2.4. Дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през четвъртото тримесечие на 2009 г., се изразяваше в:

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение Дружеството да разпредели като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2008г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 3 390 805.74 лева, при 650 000 броя акции, или 5.216 лв. на акция.
Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар.

Изплащането на дивидента, съгласно решението на ОС, започна от 12 октомври 2009 г.

Вписани в търговския регистър промени в обстоятелства

На 13 октомври 2009 г., търговския регистър вписа приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството промени в Съвета на директорите на Дружеството, а именно: освобождаването от длъжност на Людмила Крачунова и избор за нов член на Съвета на директорите на Мартин Станков.

Търговския регистър вписа и промяната в представителството на Дружеството – „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателя на Съвета на директорите Мартин Станков и от Изпълнителния директор Десислава Тотева, заедно и поотделно.

Бяха обявени и приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите ГФО за 2008 г. и Устав, одобрен от КФН с решение № 806-ДСИЦ от 07.10.2009 г.

Избран е нов Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството:

Считано от 07.12.2009 г., длъжността Директор за връзки с инвеститорите в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълнява от Иво Богомилов Петрунов.

Погасяване на част от емитирания от Дружеството облигационен заем

„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).

Сделки с недвижими имоти

Предварителен договор за продажба на недвижим имот

На 24 ноември 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор с Община Поморие за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в четириетажна с тавански етаж сграда в гр. Поморие, обл. Бургаска, на ул. „Солна" № 5, а именно: четвърти и обособена част от тавански етаж, представляващи почивна станция, ведно със съответните идеални части от сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху общинско дворно място, върху което е построена сградата, съставляващо част от УПИ – I – 5049, в кв. 231 на гр. Поморие, срещу заплащане на продажна цена от 550 000 лева, с вкл. ДДС.

Купувачът се задължава да заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сумата в размер на 330 000 лева, с вкл. ДДС в деня на сключване на предварителния договор. Останалата част от продажната цена в размер на 220 000 лева, без вкл. ДДС, ще бъде изплатена на дружеството на 12 равни месечни вноски. Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен след получаване на последната парична вноска.

Дружеството не е придобивало и не се е разпореждало с други недвижими имоти през четвъртото тримесечие на 2009 г.

Договори за отдаване под наем на недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договори за отдаване под наем на недвижими имоти, както следва:

- етажи от офис сграда в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19;
- в Многофункционална жилищна сграда, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 – 2 /два/ апартамента;
- Административна сграда, находяща се в гр. София, район „Студентски град", кв. „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 18 - 13 /тринадесет/ единични и 4 /четири/ двойни офис помещения;
- Жилищна сграда на ул. „Родопски извор" № 66 А – портиерско жилище;
- Сграда в гр. Лом, ул. „Дунавска" № 37- 4 /четири/ помещения;
- Сграда в гр. Русе, ул. „Райко Даскалов" № 34;
- Сграда в гр. Разград, бул. „България" № 7.

Разрешение от Министерство на околната среда и водите

На 5 ноември 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи от Министерство на околната среда и водите съгласуване на дейностите по ремонт на „Почивна база ДЗИ", находяща се в местността „Чалин валог", национален парк „Пирин".

Извършени строително – монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Във връзка със започнало преустройство на „Почивна база ДЗИ", „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договор за проектиране за обект - почивна станция с местоположение: гр. Банско, местност „Чалин Валог", на стойност 40 740 лв., както и е възложило извършване на инженерно-геоложко и хидрогеоложко проучване относно същия имот.

Строително – монтажни работи и подобрения са извършени в сградата в град Лом, ул. „Дунавска" № 37; в триетажната масивна сграда, представляваща банков клон, находяща се в гр. Плевен, ул."Васил Левски" № 124; апартамент в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76.

Договор за изготвяне на ПУП и „Проект за организация на движението по пътищата" е сключен, относно поз.им. № 38916.10.149 намиращ се в курорт "Вили Костенец", ул."Пленщица" №2, с. Костенец, община Костенец, Софийска област.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на Дружеството са в размер на 43 841 хил. лв., а текущите 8 342 хил. лв. Собственият капитал е 91 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 50 851 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 1 241 хил.лв. Промяната в стойността на нетекущите пасиви и текущите активи, спрямо предходния период, се дължи на изплатените през периода лихва и част от главницата по емитирания от Дружеството облигационен заем. Натрупаната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към края на 2009 г. е 334 хил. лв., а текущата загуба е 2 753 хил. лв. Финансовия резултат на Дружеството към

31.12.2009 г., е загуба в размер на 2 419 хил. лв., дължаща се основно на извършената през второ тримесечие преоценка на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти.

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, вкл. влиянието на глобалната финансова криза 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 големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София