

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2010 г. – 30.09.2010 г.

30.09.2010 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.

1.4. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е вписано в търговския регистър с ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление: град София, район "Триадица", ул. „Кърниградска" № 19. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

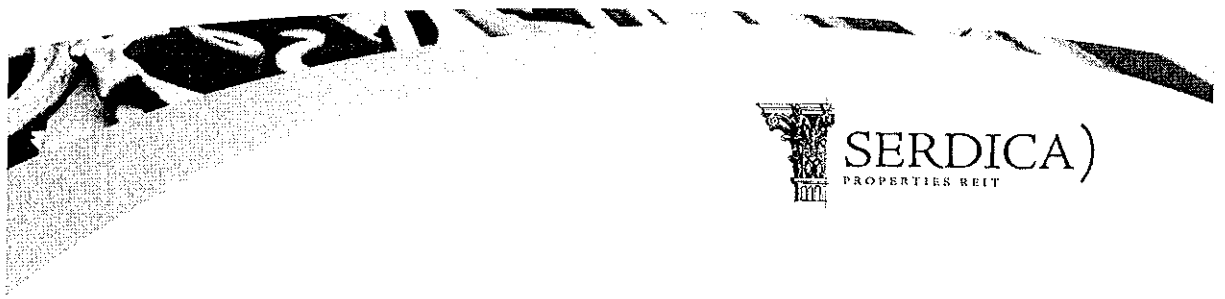
Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е Даниел Събчев Събев.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е одобрено от КФН, с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г., и с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., като разполагащо с необходимана организация и ресурси за обслужване не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.



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.

<u>Първо тримесечие на 2010 г.:</u>

Сделки с недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде подземен гараж от многофункционална сграда, находяща се в град София, Столична община, район "Студентски", ул."Акад. Стефан Младенов"№ 76.

Отдадени под наем недвижими имоти

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ отдаде под наем обекти от сградите, находящи се в гр. София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 и ул. „Климент Охридски" № 18 и е продаде един гараж от първата сграда.

Дружеството сключи и договор за отдаване под наем на учебно-методически комплекс, гараж за МПС, спортна зала и сауна, разположени в имот, находящ се в с.Стара река, общ.Сливен.

Заведено дело срещу наемател

На 16 март 2010 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде искова молба до Арбитражния съд при БТПП – гр. София, срещу „ВИП Строй" ООД – бивш наемател на обект от сградата на Дружеството в гр. Бургас, пл. „Гаров" № 11-15.

<u>Второ тримесечие на 2010 г.:</u>

Падеж на лихвено плащане по емисия облигации

На 14 май 2010 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изплати лихва по емитирания от Дружеството облигационен заем:

Размер на облигационния заем: 26 000 000 (двадесет и шест милиона) евро

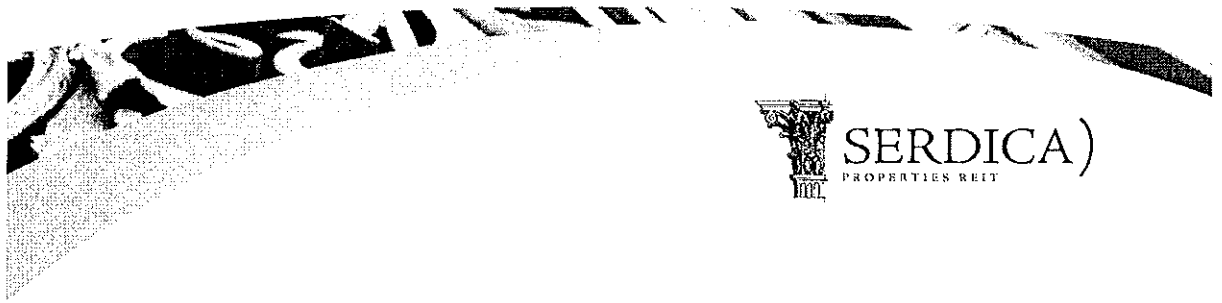
Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигациия – 866.133 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2010 г.

Обща сума на лихвено плащане – 838 054.79 евро

Лихвено плащане за една облигация – 27.9351 евро



Право да получат лихвено плащане имат облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 11 май 2010 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 30 юни 2010 г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ.

Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 27 май 2010 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 http://fininfo.news.bg на 28 май 2010 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД. Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикумало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2009 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2009 г.

4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейността за 2009 г.

5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2009 г.

6. Годишниият консолидиран финансов отчет на дружеството за 2009 г.

7. Докладът на одитния комитет на дружеството.

8 . Докладът на директора за връзки с инвеститорите.

9. Решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2009 г., както следва: "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 1.0071 лв. на акция

Печалбата за разпределение на Дружеството за 2009 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е в размер на 727 350 лева.

Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2009 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 654 615 лева при 650 000 броя акции, или 1.0071 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.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, т.е. на 14 юли 2010 г.

10. Избра Снежанка Александрова Башева – регистриран одитор, диплома № 0507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Десислава Христова Тотева, Людмила Димитрова Крачунова, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2009 г.

12. Освободи от Одитния комитет Таня Иванова Григорова и избира за нов член на Одитния комитет Йоланта Йорданова Димитрова.

Отдадени под наем недвижими имоти

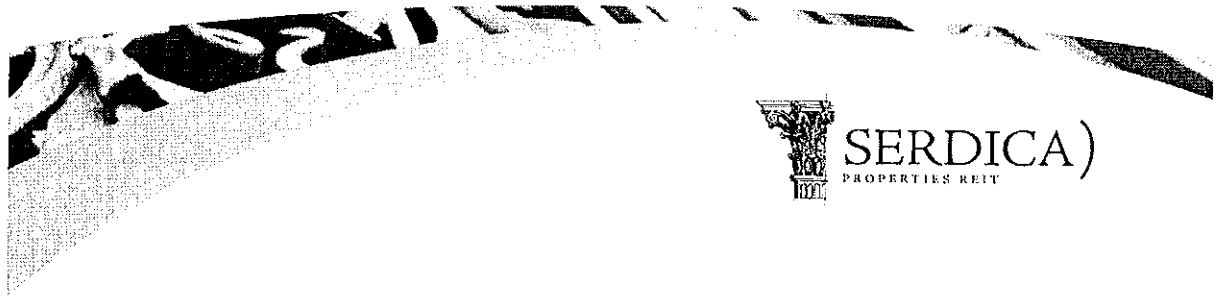
През разглеждания период Дружеството е отдало под наем помещения от сградите си в гр. София, бул. „Климент Охридски" (кафе със склад) и ул. „Ст. Младенов" (магазин и подземен гараж); гр. Бургас, пл. „Царица Йоана" № 11-13 (два офиса и площ от партерно фоайе).

Трето тримесечие на 2010 г.:

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 2009 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 654 615 лева при 650 000 броя акции, или 1.0071 лв. на акция.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши през м. Юли 2010 г. 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. Дивидент получиха акционерите, вписани в регистъра на Централен депозитар към 14 юли 2010 г.



Сделки с недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде един апартамент от многофункционална сграда, находяща се в град София, Столична община, район "Студентски", ул."Акад. Стефан Младенов"№ 76.

Отдадени под наем недвижими имоти

През разглеждания период Дружеството е отдало под наем помещения – офиси от сградата си в гр. София, бул. „Климент Охридски" № 18 и гр. Пазарджик, ул. „Константин Величков" № 24.

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 44 210 хил. лв., а текущите 8 762 хил. лв. Собственият капитал към 30.09.2010 г. е (622) хил. лв., в сравнение с (15) хил. лв. за предходното тримесечие – промяна, дължаща се на изплатения от Дружеството дивидент на акционерите за 2009 г. Нетекущите пасиви възлизат на 50 851 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 2 743 хил.лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за периода е 48 хил. 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, 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