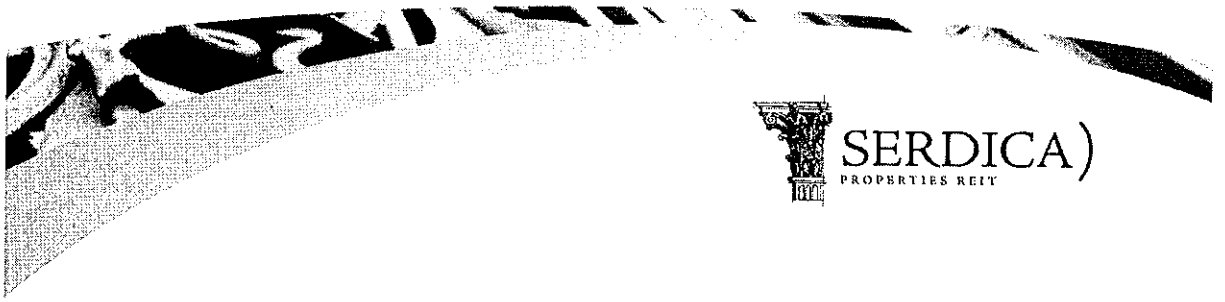


Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2010 г. – 31.12.2010 г.

31.12.2010 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.

* На 13 януари 2011 г., при условията на спадащ кворум, се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ на което бе прието решение за освобождаване от Съвета на директорите на Мартин Петров Станков и за избор на Весела Огнянова Кюлева за нов член на Съвета. Търговския регистър вписа промените в Съвета на директорите и представителството на дружеството на 15 февруари 2011 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите Весела Кюлева и от Изпълнителния директор Десислава Тотева – заедно и поотделно.

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



необходимата 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 публикувало 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.

Сделки с недвижими имоти

На 9 юли 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ придоби право на собственост върху апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бенковски" № 6, ет. 3, с площ от 100.6 кв. м., за сумата от 90 000 евро с вкл. ДДС.

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, със ЗП 61.29 кв. м. за сумата от 120 761.65 лева с вкл. ДДС.

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.

Четвърто тримесечие на 2010 г.:

Падеж на лихвено плащане по емисия облигации

На 15 ноември 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – *851 945.21 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *28.3981 евро*

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 ноември 2010 г.*

Сделки с недвижими имоти

На 16 декември 2010 г. Дружеството сключи окончателен договор в нотариална форма за продажба на почивна база/етаж от 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.

На 30 декември 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ придоби следният недвижим имот: поземлен имот № 53, находящ се в гр. София, район „Витоша", с площ от 1680 кв. м., за който е отреден УПИ XIX-53 по регулационния план на гр. София, местността в.з.



Панорамен път – Специални нужди – Беловодски път" , с площ по графични данни според скица 1750 кв. м. за покупна цена в размер на левовата равностойност, изчислена по фиксинга на БНБ на 260 000 евро, с вкл. ДДС.

Отдадени под наем недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договори за отдаване под наем на следните недвижими имоти: Почивна база гр. Банско, сключен на 06.10.2010г.; почивна база гр. Балчик, сключен на 05.10.2010г.; апартамент, гр. София, ул. Бенковски № 6, сключен на 07.12.2010 г.

Общо събрание на облигационерите от емисия ISIN код 2100008080

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

- Даниела Карапеева беше освободена като представител на облигационерите. Общото събрание на облигационерите избра за нов представител Мария Боянова Кирилова.

- ОСО одобри промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ 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. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

Датите на лихвени плащания от емитирането на облигациите, включително и в удължения срок, както и датата на падеж на облигациите, са както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
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 \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%	
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	
		14.05.2014	181	365	6.5%	
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	
		14.11.2015	184	365	6.5%	
		14.05.2016	182	366	6.5%	
		14.11.2016	184	366	6.5%	
		14.05.2017	181	365	6.5%	
		14.11.2017	184	365	6.5%	
	14.05.2018	14.05.2018	181	365	6.5%	26 000 000

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

Главницата се плаща еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2018 г.

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ свика извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 29 декември 2010 г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 24 ноември 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 26 ноември 2010 г.

На 29 декември 2010 г., в 10:30 ч., в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ не се явиха акционери и/или техни представители, поради което на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ, извънредното общо събрание бе отложено поради липса на кворум за 13 януари 2011 г., съгласно поканата за свикване на общото събрание.

Събития, настъпили след датата междинния финансов отчет за четвърто тримесечие на 2010 г.

На 13 януари 2011 г., при условията на спадащ кворум, се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ на което бе прието решение за освобождаване от Съвета на директорите на Мартин Петров Станков и за избор на Весела Огнянова Кюлева за нов член на Съвета. Промените в Съвета на директорите и представителството на дружеството бяха вписани в търговския регистър на 15 февруари



2011 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите Весела Кюлева и от Изпълнителния директор Десислава Тотева – заедно и поотделно.

На 11 февруари 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор с за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ дворно място - неурегулиран поземлен имот, находящ се в на ул. „Пленщица" № 2 /две/, в курорт Вили Костенец, с. Костенец, община Костенец, Софийска област, с площ от 4 088 кв.м., ведно с построените в същия имот през 1927 г. сгради, за сумата от 100 000 евро, с вкл. ДДС, платими както следва: сума в размер на 25 000 /двадесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС в срок до 11.03.2011г. Оставащата част от продажната цена в размер на 75 000 /седемдесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС, ще бъде изплатена на дружеството на не-повече от 3 /три/ равни вноски, а именно: до края на м. октомври 2011г.; до края на м. март 2012 г. и до края на м. октомври 2012 г., всяка от които в размер на 25 000 /двадесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС.
Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен след получаване на последната парична вноска.

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. На консолидирана база нетекущите активи на дружеството са в размер на 44 203 хил. лв., а текущите 7 047 хил. лв; собственият капитал е (580) хил. лв.; нетекущите пасиви възлизат на 50 852 хил. лв, а текущите на 977 хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за периода 01.01 - 31.12.2010 г. е 210 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

