

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г.

31.12.2011 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**
- **Весела Огнянова Кюлева**
- **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* Весела Кюлева, *заедно и поотделно*.

Акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева притежава пряко и непряко общо 643 293 броя акции, представляващи 98.9682 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

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 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.

Първо тримесечие на 2011 г.:

Сделки с недвижими имоти

На 11 февруари 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор 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 11.03.2011 г. 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.

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

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. По решение на новия Съвет на директорите, дружеството се представлява от Изпълнителният директор Десислава Христова Тотева и от Председателят на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева, заедно и поотделно.

Промяна в статута на недвижим имот

През март 2011 г. по решение на Общински съвет – гр. Варна беше променен статута на притежаваният от Дружеството поземлен имот в гр. Варна, ПЗ „Метро", район Владислав Варненчик в урегулиран ПИ.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем следните недвижими имоти: търговски обект – гр. Антоново, банков офис и гараж от сградата в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76, портиерско жилище от сградата в гр. София, ул. „Родопски извор" № 6а, сграда в гр. Русе.

Други

През януари 2011 г., в полза на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Софийски Градски Съд издаде изпълнителен лист срещу „Вип Строй" ООД – бивш наемател по Договор за наем от 30 април 2008 г. на офиси в административната сграда на дружеството в гр. Бургас.

<u>Второ тримесечие на 2011 г.</u>:

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 май 2011 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 2011 г.

Обща сума на лихвено плащане – *838 054.79 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *27.935 евро*

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 11 май 2011 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 24 юни 2011 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 20 май 2011 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 <u>http://fininfo.news.bg</u> на същата дата, 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 <u>www.spreit.eu</u>.

Редовното годишно общо събрание на акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2010 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2010 г.

4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейността за 2010 г.

5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2010 г.

6. Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2010 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 2010 г., както следва: "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 0.1403 лв. на акция

Печалбата за разпределение на Дружеството за 2010 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е в размер на 91 210.28 лева.

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 8 юли 2011 г. Дружеството ще започне изплащането на гласувания от ОС дивидент на 27 юли 2011 г.

10. Избра „Бул Одит" ООД, чрез регистрирания одитор Стоян Димитров Стоянов – регистриран одитор, диплома № 043, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Десислава Христова Тотева, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2010 г.

12. Прие промени в Устава на Дружеството, свързани с делегиране на правомощия на Съвета на директорите по своя преценка да взема решение за увеличаване капитала на дружеството до определен размер, съответно да издава облигации до определен размер в 5-годишен срок.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, ул. „Родопски извор", бул. „Климент Охридски" и „Студентски град" и сградата в гр. Лом.

Други

Софийски Районен Съд издаде в полза на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изпълнителни лестове срещу „Ин Ко Ем 789" ООД и „Кентавър Комерс 09" ООД – бивши наематели на имоти, собственост на Дружеството.

Трето тримесечие на 2011 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 2010 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 91 210.28 лева при 650 000 броя акции, или 0.1403 лв. на акция.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши през м. Юли 2011 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 25 юли 2011 г.

Сделки с недвижими имоти

На 13.09.2011 беше извършено частично плащане по подписания на 11.02.2011 г. предварителен договор за имота на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ в курорт Вили Костенец, с. Костенец, община Костенец, Софийска област от страна на купувача, в размер на 25 000 евро с включено ДДС, съгласно договорените условия.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, ул. „Родопски извор", бул. „Климент Охридски" и „Студентски град" и сградата на Бизнес Центъра в гр. Бургас.

Вписани в търговския регистър промени в Устава на Дружеството

На 6 юли 2011 г., Търговският регистър вписа, приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, промени в Устава на Дружеството.

Четвърто тримесечие на 2011 г.:

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 ноември 2011 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 ноември 2011 г.

Обща сума на лихвено плащане – *851 945.21 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *28.3982 евро*

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 9 ноември 2011 г.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, ул. „Кърниградска", бул. „Климент Охридски" и „Студентски град". „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подписа дългосрочни Договори за наем с „Юробанк И Еф Джи България" АД за обектите в гр. Бургас, гр. Пловдив, Шнитер, гр. Айтос, гр. Хасково, гр. Плевен.

Други

На 02.11.2011 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде йскова молба пред СГС срещу „Бараж и Ко" ЕООД за сумата от 60 862.48 лева.

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 45 636 хил. лв., а текущите 5456 хил. лв. Собственият капитал към 31.12.2011 г. е (835) хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 50 851 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 1 076 хил.лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2011 г. е 113 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 изграждените 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