

Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2012 г. – 31.12.2012 г.

31.12.2012 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.е

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.

<u>Първо тримесечие на 2012 г.:</u>

Сделки с недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент и гараж от сградата в гр. София, кв. Студентски град, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за сумата от 178 901 лева.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и „Студентски град" и продължи изтичащи договори за наем за обекти в същите сгради, както и за сградите в гр. София, ул. „Родопски извор" и в гр. Бургас.

Други

На 10.02.2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ заведе изпълнително дело срещу „Данфа" ЕООД за сумата 3 491,84 лева, представляващи неизплатени суми по договор за наем.

<u>Второ тримесечие на 2012 г.:</u>

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 май 2012 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 – 866.667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2012 г.

Обща сума на лихвено плащане – 842 684,92 евро

Лихвено плащане за една облигация – 28.0894 евро

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 9 май 2012 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 26 юни 2012 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 22 май 2012 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 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 www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2011 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2011 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2011 г.

4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейността за 2011 г.

5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2011 г.

6. Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2011 г.

7. Докладът на одитния комитет на дружеството.

8 . Докладът на директора за връзки с инвеститорите.

9. Решение дружеството да не разпределя като дивидент печалбата за 2011 г."

Мотиви: Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.

Съгласно чл. 247 а ТЗ, Дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Чистата стойност на имуществото на дружеството е 1 677 хил.лв. и е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен“ - 2 511 хил.лв., от където следва, че не могат да бъдат изплатени дивиденти за 2011 г.

Чиста стойност на имуществото на дружеството, съгласно ал. 2 на чл. 247а ТЗ е разлика между права и задълженията, съгласно баланса му:

Общо права на дружеството /Активи/	53 605 хил.лв.
Общо задължения на дружеството /Пасиви/	51 928 хил.лв.
Чиста стойност на имуществото	*1 677 хил. лв.*
Основен капитал	650 хил.лв.
Фонд „Резервен“	1861 хил.лв.
Общо	*2511 хил.лв.*

10. Избра „Бул Одит” ООД, чрез регистрирания одитор Стоян Димитров Стоянов, диплома № 043, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2011 г.

12. Прие промени в одитния комитет на дружеството – освобождава от длъжност членовете на одитния комитет Росица Филимонова Илиева, Йоланта Йорданова Димитрова и Ралица Иванова Минкова. На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит (“ЗНФО”) Общото събрание избира за членове на одитния комитет с мандат 3 години членовете на Съвета на директорите – Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова. За Председател на одитния комитет ОС избира независимият член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ – Елена Великова Николова.

Сделки с недвижими имоти

На 30 май 2012 г., „Сердика Пропъртис” АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот – административна сграда, собственост на дружеството, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 59 и идеални части от поземления имот, в който е построена сградата за сумата от 450 000 евро, 10 % от които платени при подписване на предварителния договор. Окончателният договор във формата на нотариален акт бе сключен на 17 юли 2012 г., като на същата дата бяха платени още 10 % от продажната цена на имота. Останалата част от продажната цена в размер на 360 000 евро е платена от купувача „РЕМ ТЕХ 1” ЕООД, с ЕИК 200209016, на 19 юли 2012 г.

Заведени дела срещу наематели

На 07.06.2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл.410 ГПК, относно задължения на "Дима Билд" ЕООД, в размер на 17 137,90 лева, с включен ДДС и относно задължения на "МГ Строй" ЕООД, в размер на 16 388,45 лева, с включен ДДС.

На 13.06.2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на "ГЕОНЕТИС" ЕООД, в размер на 1174,10 лева, с включен ДДС.

Други

На 20 юни 2012 г., Съветът на директорите прие решение, дружеството да погаси предсрочно, на 20 юли 2012 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.

Трето тримесечие на 2012 г.:

Сделки с недвижими имоти

На 13 юли 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Рогошко шосе“, с площ по скица 5 002 /пет хиляди и два/ кв.м. за сумата от 342 270,25 лв. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота, която е в размер на 341 528 лева.

На 17 юли 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на недвижим имот – административна сграда, собственост на дружеството, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Марица“ № 59 и идеални части от поземления имот, в който е построена сградата за сумата от 450 000 евро, 10 % от които платени при подписване на предварителния договор на 30 май 2012 г., 10 % или 45 000 евро са платени в деня на нотариално изповядване на сделката. Останалата част от продажната цена в размер на 360 000 евро е платена от купувача „РЕМ ТЕХ 1" ЕООД, с ЕИК 200209016, на 19 юли 2012 г.

На 17 септември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на недвижим имот, представляващ дворно място

- неурегулиран поземлен имот, находящ се 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, платени изцяло от купувача към момента на нотариално изповядване на сделката.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски” и в гр. Бургас, както и удължи изтичащи договори за наем за обекти в сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски”, ул. „Акад. Стефан Младенов“ 76 и в гр. Лом.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София, ул. „Кърноградска“ № 19, ул. „Леге“ № 17, ул. „Цар Симеон“ № 53, ул. „Акад. Стефан Младенов“ 76; в гр. Пазарджик, гр. Банско и гр. Хасково на обща стойност 9 хил.лв.

Дела срещу наематели

През м. август 2012 г., СРС издаде на Дружеството изпълнителен лист срещу ГЕОНЕТИС" ЕООД, за сума в размер на 1174,10 лева, с включен ДДС. Заведено е изпълнително дело.

През м. август 2012 г. с разпореждане на СРС е отхвърлено изцяло заявлението за издаване на заповед за изпълниние срещу "МГ Строй" ЕООД за сумата от 16 388,45 лева, с включен ДДС.

През м. септември 2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 410 ГПК, относно задължения на „Багата“ ЕООД в размер на 6 836,46 лева и 2180,75 лева и заявление за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на „ИЛО БГ“ ЕООД в размер на 1 513,53 лева.

Предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем

Във връзка с прието на 20 юни 2012 г., решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ, Дружеството погаси предсрочно, на 20 юли 2012 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.

Съгласно условията по емисията, „Сердика Пропъртис” АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цена 100.25 % за 100 % от главницата.

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.

Размер на облигационния заем след погасяването на част от главницата - 24 800 000 евро

Номинална стойност на една облигация, след предсрочното погасяване на част от главницата – 826.667 евро

Плащане получи единственият облигационер по емисията към 17 юли 2012 г. - „ВК Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК 175257369.

Четвърто тримесечие на 2012 г.:

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 ноември 2012 г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – *824 683,06 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *27,4894 евро*

Размер на облигационния заем: *24 800 000 (двадесет и четири милиона и осемстотин хиляди) евро (до 20.07.2012 г. размера на облигационния заем е 26 000 000 евро; на същата дата са погасени предсрочно 1 200 000 евро от заема*)

Брой облигации: *30 000 (тридесет хиляди)*

Номинална стойност на една облигация – *826.667 евро*

Дата на падеж на лихвено плащане: *14 ноември 2012 г.*

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 9 ноември 2012 г.

При проверка, „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ установи, че при плащането на лихвата по облигационната емисия през май 2012 г., е допусната техническа грешка, в резултат на което дружеството е заплатило в повече на облигационера „ВК Мениджмънт“ ЕООД сумата от 1707.82 евро. С писмо от 17.12.2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ уведоми облигационера и поиска получената в повече сума да бъде върната. На 18.12.2012 г., сумата постъпи по сметка на дружеството.

В резултат на извършената корекция, лихвеното плащане по емисията облигации, с падеж 14.05.2012 г., е следното:

Обща сума на лихвено плащане – *840 977,10 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *28,03257 евро*

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

Брой облигации: *30 000 (тридесет хиляди)*

Номинална стойност на една облигация – *866.667 евро*

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и ул. „Акад. Стефан Младенов" 76, както и удължи срока на договори за наем за обекти в сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски", в гр. Бургас и в гр. Лом.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в сградите в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, ул. „Акад. Стефан Младенов" 76, бул. „Климент Охридски" , и в сградата на ул. „Родопски извор" № 66а, както и в сградите в в гр. Лом, гр. Каварна, гр. Бургас, гр. Хасково на обща стойност 17 хил.лв.

Дела срещу наематели

През м. октомври 2012 г. , „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на Цветелин Георгиев Георгиев в размер на 1093,50 лева, с ДДС и относно задължения на Цв. Венков в размер на 508.21 лева. Издаден е изпълнителен лист срещу Цв. Георгиев и заведено изпълнително дело. Издаден е и изпълнителен лист срещу Цв. Венков за сумата от 484,62 лева, както и разноски в размер на 25 лева.

През м. ноември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на "Вест Тийм Къмпани" ЕООД в размер на 416,13 лева, с ДДС.

На 21.11.2012 г., СРС издаден изпълнителен лист срещу „Багата" ЕООД за сумата в размер на 6973,19 лева.

През м. декември 2012 г., СРС издаде изпълнителен лист срещу "Вест Тийм Къмпани" ЕООД за сумата от 429,94 лева. СРС издаде и заповед за изпълнение срещу „Багата" ЕООД за вземане в размер на 2 206,37 лева.

През м. декември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде в СРС искова молба срещу Иван Радков Георгиев за сумата в размер на 3 953.41лева.

Във връзка с изпълнителното дело срещу „ГЕОНЕТИС" ЕООД на 04.12.2012 г. по сметка на дружеството е постъпила сумата от при 1 386 лева.

През м. януари 2013 г., СРС издаде изпълнителен лист срещу „ИЛО БГ" ЕООД от 04.01.2013 г. за сумата от 1 011,72 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 47 069 хил. лв., а текущите 4 296 хил. лв. Собственият капитал към 31.12.2012 г. съгласно консолидирания финансов отчет е 1 908 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 48 505 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 953 хил.лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2012 г., съгласно междинния консолидиран отчет е 199 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 изграждането 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