SERDICA
PROPERTIES REIT

Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2013 г. – 31.03.2013 г.

18.05.2013 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.

„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 2013 г.:</u>

Сделки с недвижими имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало договори за покупки или продажби на недвижими имоти.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и „Студентски град" и обект в гр. Пазарджик. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи изтичащи договори за наем за обекти в сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и „Студентски град", ул. „ Кърниградска"; гр. Бургас и обект в гр. Антоново.

Други

Застраховани бяха обектите, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, както следва:

1. в **„ДЗИ – Общо застраховане" АД:** почивна база град Банско; б/ жилищна сграда град София, ул. „Родопски извор" № 66А; в/ административна сграда, град София, бул. „Климент Охридски" № 18; административна сграда, град София, ул."Цар Симеон" № 53;

2. **в ЗАД „Алианц България":** учебно-методичен комплекс „Стара река", с. Стара река, Община; почивен комплекс гр. Балчик; административна сграда, град София, бул. „Цар Освободител" № 6.

Бяха прекратени сключени договори за наем за обекти на дружеството, находящи се в сградите му в гр. София на ул. „Акад. Стефан Младенов" 76 и на бул. „Климент Охридски" 18; в гр. Пазарджик на ул. „Константин Величков" и гр. Бургас, пл. Царица Йоана, както и на обект, находящ се в гр.София на ул. „Родопски извор".

На 04.01.2013г. в полза на„Сердика Пропъртис" АДСИЦ беше издаден изпълнителен лист от за сумата от 1 011,72 лева. Образувано изпълнително дело с № 2446 от 28.02.2013г.

при ЧСИ Милен Бъзински с рег. № 838. На 28.02.2013г. е образувано изпълнително дело при ЧСИ Бъзински под № 2444 срещу Цветан Любомиров Венков за вземане в размер на 484,62 лева, както и разноски в размер на 25 лева. На 28.02.2013г. срещу "Багата" ЕООД е образувано изпълнително дело при ЧСИ Бъзински под № 2443 по издаден изпълнителен лист и заповед за изпълнение за сумата в размер на 9 179,56 лева. На 28.02.2013г. срещу „ИЛО БГ“ ЕООД е образувано изпълнително дело при ЧСИ Бъзински под № 2446 по издаден изпълнителен лист за сумата в размер на 1 011,72 лева. На 28.02.2013г. срещу "Вест Тийм Къмпани" ЕООД е образувано изпълнително дело при ЧСИ Бъзински под № 2445 по издаден изпълнителен лист за сумата в размер на 429,94 лева.

Събития, настъпили след датата междинния финансов отчет за първото тримесечие на 2013 г.

На 14 май 2013 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ извърши лихвено плащане по емисията облигации с ISIN код 2100008080 в общ размер на 798 808.20 евро, съответно 26.6269 евро за една облигация.

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 **46 762** хил. лв., а текущите **5 269** хил. лв. Собственият капитал към 31.03.2013г. е **1 744**хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на **48 505** хил. лв, а текущите пасиви възлизат на **1 782** хил.лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2013 г. е **140** 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 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