

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2013 г. – 30.06.2013 г.

18.07.2013 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.

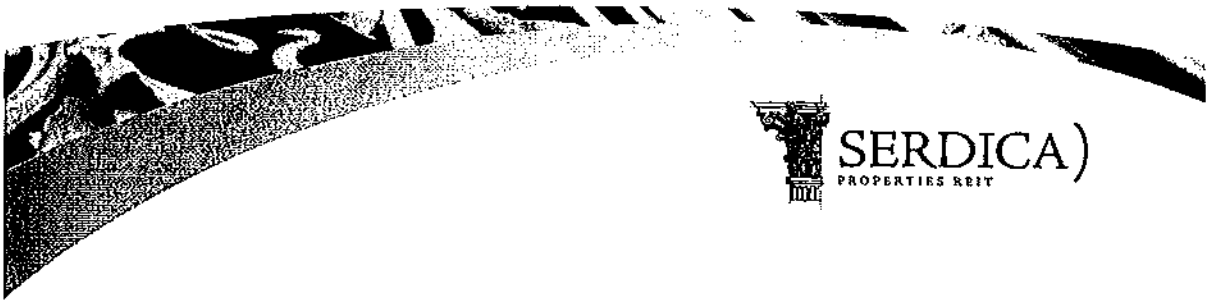
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор.

Върху Дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева, с притежаваните 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.

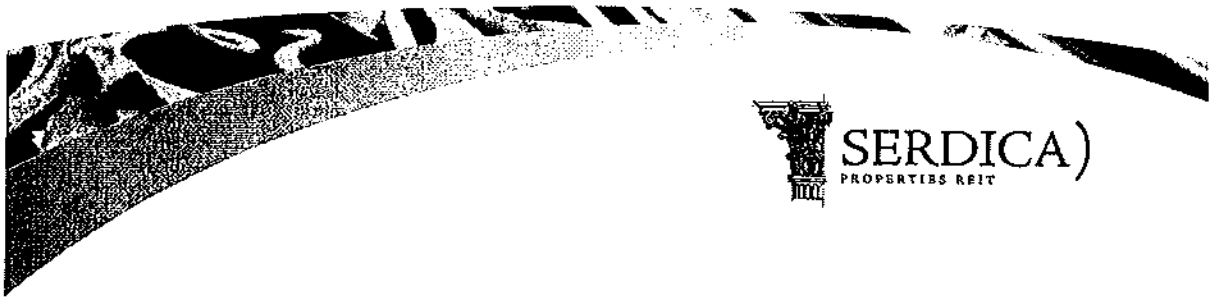
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; 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.



Първо тримесечие на 2013 г.:

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 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.

Второ тримесечие на 2013 г.:

Лихвено плащане по емисия облигации



На 10 май 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – *798 808.20 евро*

Лихвено плащане за една облигация - 26.6269 евро

Размер на облигационния заем: *24 800 000 (двадесет и четири милиона и осемстотин хиляди) евро.*

Брой облигации: *30 000 (тридесет хиляди)*

Номинална стойност на една облигация - *826.6667 евро*

Дата на падеж на лихвено плащане: *14 май 2013 г.*

Лихвено плащане получи облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 9 май 2013 г.- „ВК Мениджмънт" ЕООД.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Поканата за свикване на редовното годишно общо събрание на акционерите е обявена в търговския регистър на 25 юни 2013 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 в законовия 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.

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).

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.

С протокол от 17.06.2013г. Съветът на директорите прие „Политиката и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ". Проектът на „Политиката и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ" се предлага за приемане от акционерите на редовното годишно общото събрание на дружеството, насрочено за 25.07.2013г., с което са спазени разпоредбите на НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 32 от 02.04.2013г.

Сделки с недвижими имоти

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



Дружеството отдаде под наем обекти от сградите на дружеството в гр. София на бул. „Климент Охридски" и ул. "Акад. Стефан Младенов", както и в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана".

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи изтичащи договори за наем за обекти в сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и ул. „Акад. Стефан Младенов", както и в гр. Бургас на пл. „Царица Йоана".

Бяха прекратени договори за наем на сграда на дружеството в гр. Плевен, на обекти в сградите на дружеството, находящи се в гр.София на бул. „Климент Охридски" и на ул. „Акад. Стефан Младенов", както и на обект в сграда на дружеството в гр. Пазарджик на ул. „Константин Величков" и гр. Бургас, пл. Царица Йоана".

Други

Подновени бяха застраховките на сгради, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, находящи се в гр. Плевен на ул. „Васил Левски" и в гр. Бургас, находяща се на пл. „Царица Йоана".

СГС, Търговско отделение, VI-2състав постанови Решение № 519/14.03.2013г. по търговско дело 4359 от 2011г., с което уважи исковете на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС АДСИЦ" против „БАРАЖ И КО" ЕООД за сумата от 60 862,48 лева. „БАРАЖ И КО" ЕООД е обжалвало изцяло първоинстанционното решение.

Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет

Основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000лева, 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 46 776 хил. лв., а текущите 4 574 хил. лв. Собственият капитал към 30.06.2013г. е 1 797 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 48 505 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 1 048 хил. лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 30.06.2013г. е 201 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.

• продължаващата икономическа криза се отразява неблагоприятно на стопанската дейност в страната, което принуждава дружеството да намалява размера на наемните нива с оглед поставянето им в съответствие с пазарните условия в момента и запазване на клиентите.

• 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