

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2013 г. – 30.09.2013 г.

21.10.2013 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.



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 Кампани" 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.

Трето тримесечие на 2013 г.:

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се проведе на 25.07.2013г. Общото събрание на акционерите прие: доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2012г.; доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012г.; годишния финансов отчет на дружеството за 2012г.; консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2012г.; доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2012г.; годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2012г.

Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2012г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

Общото събрание на акционерите прие решение с неразпределената печалба на дружеството за 2008г. и за 2011г. в общ рамер на 2 958 724.45 /два милиона деветстотин петдесет и осем хиляди седемстотин двадесет и четири лева и четиридесет и пет ст./ да бъде покрита част от загубата за 2009г.

Общото събрание на акционерите прие също: доклада на одитния комитет на дружеството; доклада на директора за връзки с инвеститорите.

Общото събрание на акционерите избра регистрирания одитор Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2013г.

Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова за дейността им през 2012 г.

Общото събрание на акционерите прие „Политика и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Протоколът от редовното годишно общо събрание на акционерите, заедно с документите от събранието е представен в законовия срок -на 26.07.2013г., на КФН, БФБ и обществеността чрез http://fininfo.news.bg „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува протокола и материалите от Общото събрание на акционерите и на интернет страницата си www.spreit.eu.

Сделки с недвижими имоти

На 30.08.2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на апартамент заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата и прилежащо мазе в сградата си в гр. София на ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за цена в размер на 95 117,88 лв. (деветдесет и пет хиляди сто и седемнадесет лева и осемдесет и осем стотинки), без включено ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота в размер на 81 251,86 лв. /осемдесет и една хиляди двеста петдесет и един лева и осемдесет и шест стотинки/, без включен ДДС и е изплатена изцяло на дружеството.

Дружеството отдаде под наем обекти на дружеството в сгради в гр. София на бул. „Климент Охридски", ул. "Акад. Стефан Младенов" и на ул. „Родопски извор", както и в гр.Каварна и гр.Лом

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

Сключиха се анекси към договори за наем с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ" АД за намаляване на наемните цени за обекти, находящи се в: град Бургас, град Пловдив, гр. Айтос и гр. Хасково.

Бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София на бул. „Климент Охридски", на ул. „Акад. Ст.Младенов", в гр. Каварна и гр.Лом.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на ул. „Кърноградска" № 19, ул. „Акад. Стефан Младенов" 76; бул „Цар Освободител" и на бул. „Кл. Охридски" и в гр.Бургас на обща стойност 7 525.64 лв.

Дела срещу наематели

Против "АМБАСАДОР - 82" ЕООД е подадено заявление по чл.417 ГПК пред РС-град Самоков с № 492/29.07.2013г. за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист за вземане за наем, ТУП и и неустойка в размер на 1 258,52 лева, с включен ДДС. Издадени са заповед за изпълнение и изпълнителен лист, по които е образувано изпълнително дело при ЧСИ Милен Бъзински с № 6681/30.09.2013г.

Против МИХАИЛ АТАНАСОВ КУЗМАНОВ е подадено заявление по чл.417 ГПК пред Районен съд – Мадан, по което е образувано дело № 265/19.09.2013г. за вземане е в размер на 3210,07 лева. Издадени са заповед за изпълнение и изпълнителен лист.

Против "Ремакс Трейд" ЕООД е подадено заявление за изпълнителен лист по чл.417 ГПК с вх. № 3125370/31.07.2013г. на Софийски РС за вземане в размер на 455,76 лева /наем и ТУП/. Образувано гр. дело № 32516 та СРС, 30-ти състав.

Други

Подновена бе застраховка на апартамент в гр.София на ул. „Г.Бенковски".

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 46 681 хил. лв., а текущите 5 466 хил. лв. Собственият капитал към 30.09.2013г. е 1 842 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 48 505 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 1800 хил. лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 30.09.2013г. е 246 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