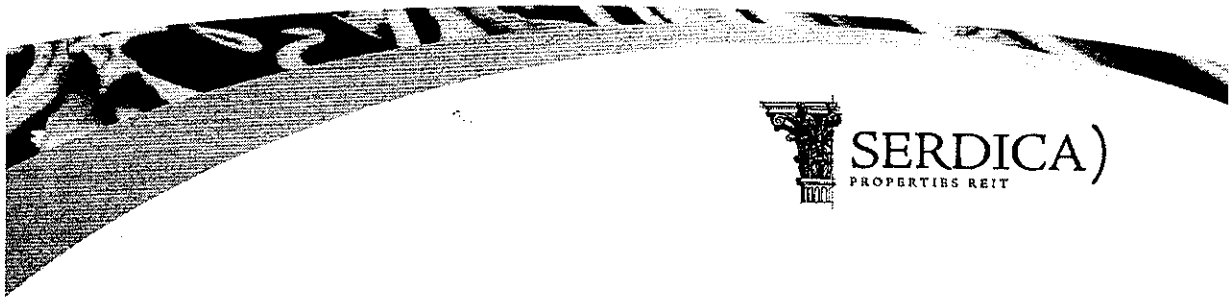


Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2014 г. – 31.03.2014 г.

26.05.2014 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 от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко чрез "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

• *С дата на регистрация на сключената сделка (покупка) в Централен депозитар АД-18.02.2014г., "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД с ЕИК 175257369 е придобило дялово участие в капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ в размер на 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, а „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД е прекратило участието си в капитала* на *„Сердика Пропъртис" АДСИЦ чрез продажба на всичките си акции.*

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 643 343 броя акции, представляващи 98.976% 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.

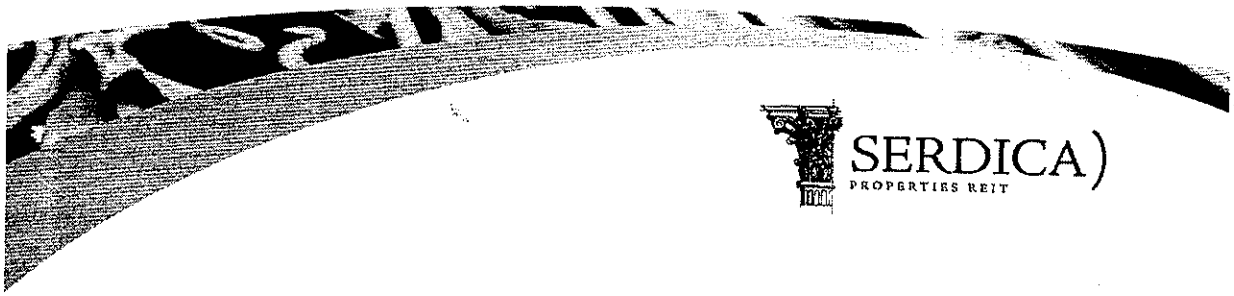
„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; 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 2014 г.:

Сделки с недвижими имоти

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

Предварителен договор за продажба на имот

На 21 февруари 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ част от административна сграда с пл. № 1002 /едно нула нула две/ по кадастралния план на гр. София, Южна градска територия – III /трета/ част, находяща се в район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент охридски" № 18 /осемнадесет/, цялата състояща се от осемнадесет етажа, с конструкция пълзящ кофраж, построена през 1978 г. в местността „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 48 /четиридесет и осем/, /настоящ 18/, а именно: в сутерена – мазета с № 2 /две/, 3 /три/ и 4 /четири/ с обща площ 409.50 /четиристотин и девет цяло и петдесет стотни/ кв.м; от първи етаж – ниско тяло: директорски кабинет, една зала, един офис, две антрета с обща площ 103.40 /сто и три цяло и четиридесет стотни/ кв.м. и във високото тяло: девет стаи /№ 7 /седем/, 8 /осем/, 9 /девет/, 10 /десет/, 10а /десет а/, 11 /единадесет/, 12 /дванадесет/, 13 /тринадесет/ и 14 /четиринадесет/ / с обща площ 206.40 /двеста и шест цяло и четиридесет стотни/ кв.м; 2 /втори/, 3 /трети/, 4 /четвърти/, 5 /пети/, 6 /шести/, 7 /седми/, 8 /осми/, 9 /девети/, 10 /десети/, 11 /единадесети/, 12 /дванадесети/, 16 /шестнадесети/ и 17 /седемнадесети/ етажи, изцяло, с обща площ 4 702 /четири хиляди седемстотин и два/ кв.м; заедно с 800/1000 /осемстотин хилядни/ ид.части от общите части на сградата, които съгласно АДС № 3059 / 15.09.1984 г., издаден от НС – София, преписка № ДИ-192-00-72/1984 г. и разделителен протокол № 1 от 12.01.1984 г. между „Балканкар" и „Балканкар Подем" са: общи части по силата на закона – основи на сградата, общи стени, фоайета в общите етажи, стълбища, асансьори, различни видове инсталации, абонатна станция с обща площ 63.20 /шестдесет и три цяло и двадесет стотни/ кв.м, помещение за електрозахранване, покрив и др.; общи части съгласно разделителен протокол № 1 от 12.01.1984 г.: в сутерена – столовата, включваща кухнята, залата за хранене с 2 /две/ зали за гости, и всички помещения, обслужващи кухнята с обща площ 606.90 /шестстотин и шест цяло и деветдесет стотни/ кв.м; в ниското тяло на първия етаж: входното фоайе, бюфета и салона, а също така и целия осемнадесети етаж, както и свободния незастроен паркинг, намиращ се централно и южно от сградата, съгласно АДС № 3059/15.09.1984 г., както и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя, представляваща /съгласно отреждането по ОЗРП – Студентски град/ квартал 176 /сто седемдесет и шест/, парцел I /едно/ /с отреждане за жилищно строителство, общ. сгради и КОО/, срещу заплащане на продажна цена в размер на 1 955 830 /един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осемстотин и тридесет/лева, представляващи левовата равностойност на 1 000 000 /един милион/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ.

На 21.02.2014г. купувачът заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ капаро в размер на 195 583 /сто деветдесет и пет хиляди петстотин осемдесет и три/ лева, представляващи левовата равностойност на 100 000 /сто хиляди/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ.

Останалата част от продажната цена в размер на 1 760 247 /един милион седемстотин и шестдесет хиляди двеста четиридесет и седем/ лева, представляващи левовата равностойност на

900 000 /деветстотин хиляди/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ, ще бъде изплатена на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ в срок до 22 /двадесет и втори / август 2014г. Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен до 22 /двадесет и втори / август 2014г. и при условие, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е получило изцяло договорената продажна цена.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, бул. „Климент Охридски" и на ул. „Акад. Ст. Младенов" и обекти в гр.Антоново и гр. Лом.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в сградите в гр. София на бул. „Климент Охридски" и на ул. „Акад. Ст. Младенов". Продължени бяха сроковете и на договори за наем за обекти, находящи се в гр. София на ул. „Родопски извор" 66А и в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13.

Други

Получени са Техническите паспорти на сграда в гр. Лом и сграда в гр. Пазарджик.
Прекратени бяха договори за наем за обекти на дружеството в гр.София на ул. „Акад. Стефан Младенов" 76 и на бул. „Климент Охридски", както и в гр. Антоново и в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13.

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" № 6, ул. „Леге" и на бул. „Кл. Охридски" и в гр. Бургас и гр. Хасково на обща стойност 4321, 68 лева.

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 46 481 хил. лв., а текущите 3 891 хил. лв. Собственият капитал към 31.03.2014г. е 1 976 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 46 392 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 2 004 хил. лв. Консолидираната печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2014г. е 146 хил. лв.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и "Сердика Пропъртис консулт" ЕООС 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.

Рискът от намаляване на приходите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще се отрази неблагоприятно на „Сердика протъртис консулт" ЕООД, тъй като ще се намалят и получаваните от него приходи основно по сключения договор за обслужващо дружество.

III. Информация за сключените големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали големи сделки със свързани лица.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор