

SERDICA)
PROPERTIES REIT

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2014 г. – 30.06.2014 г.

17.07.2014 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.

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.

<u>Първо тримесечие на 2014 г.:</u>

Сделки с недвижими имоти

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

<u>Предварителен договор за продажба на имот</u>

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.

Второ тримесечие на 2014 г.:

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 май 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изплати лихва по емитирания от Дружеството облигационен заем:

Размер на облигационния заем: 23 720 000 (двадесет и три милиона седемстотин и двадесет хиляди) евро

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигациия – 790.667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2014 г.

Обща сума на лихвено плащане – *771 103,02 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *25.703 евро*

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 11май 2014 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 26 юни 2014 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 21 май 2014 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. Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2013г.

2. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

3. Годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

4. Консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2013г. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2013г.

6. Годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2013 г.

7. Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2013г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон. Мотивите за приемане на това решение са, че съгласно чл. 247а 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 1848 хил.лв. и е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен", който е 2 511 хил.лв., поради което не са налице законовите изисквания, за да бъдат изплатени дивиденти за 2013г.

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/ 49 207 хил.лв.

Общо задължения на дружеството /Пасиви/ 47 359 хил.лв.

Чиста стойност на имуществото 1 848 .хил. лв.

Основен капитал 650 хил.лв.

Фонд Резервен 1 861 хил.лв.



Общо *2 511 хил.лв.*

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2013г. в размер на 251 886,64 (двеста петдесет и една хиляди осемстотин осемдесет и шест лева и шестдесет и четири ст.) лв. да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 28.04.2014г. е в размер на 796 374,85 (седемстотин деветдесет и шест хиляди триста седемдесет и четири лева и осемдесет и пет ст.) лева.

9. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на дружеството.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.

11. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2013г.

12. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2014г.

13. 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 2013г.

Сделки с недвижими имоти

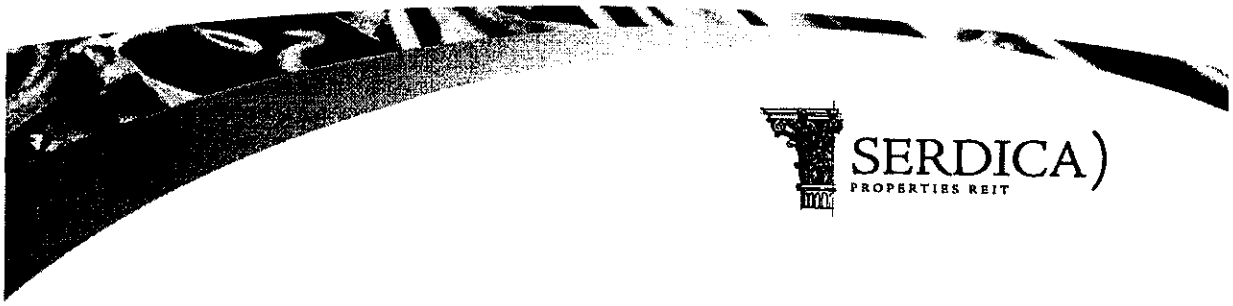
През разглеждания период „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало договори за покупки на недвижими имоти.

През разглеждания период „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде подземен гараж № 11, находящ се в многофункционална сграда с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

Поради неизпълнение на задължение на купувача по сключен от дружеството предварителен договор за продажба на сградата му в гр.Видин за заплащане на дължимите вноски от продажната цена в договорените срокове, предварителният договор за продажба на имота бе развален.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София, ул. „Акад. Ст. Младенов", на ул. „Родопски извор" №66А и обекти в гр. Лом, ул. „Дунавска" №37.



„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти:

Бяха удължени изтичащи Договори за наем на наематели в сградата, находяща се гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов" 76 и в сградата находяща се в гр. Лом, ул. „Дунавска" 37.

През разглеждания период бяха прекратени договори за наем на обекти, находящи се в гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов" 76 и на ул. „Родопски извор" 66А, ап. 2.

Във връзка със сключеният на 21 февруари 2014г. предварителен договор за продажба на сградата на дружеството, находяща се в район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 18 бяха прекратени договорите за наем на отделните обекти в сградата.

Други
Подновени са изтичащи застраховки на сградите в гр. Бургас и в гр. Плевен.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на ул. „Кърниградска" № 19, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76; бул „Цар Освободител" № 6 и на ул. „Родопски извор" №66 А на обща стойност **7 567, 32** 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 46 513 хил.лв, а текущите 3 193 хил. лв. Собственият капитал към 30.06.2014г. е 2 135 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 46 392 хил. лв, а текущите пасиви възлизат на 1 179 хил. лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 30.06.2014г. е 287 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