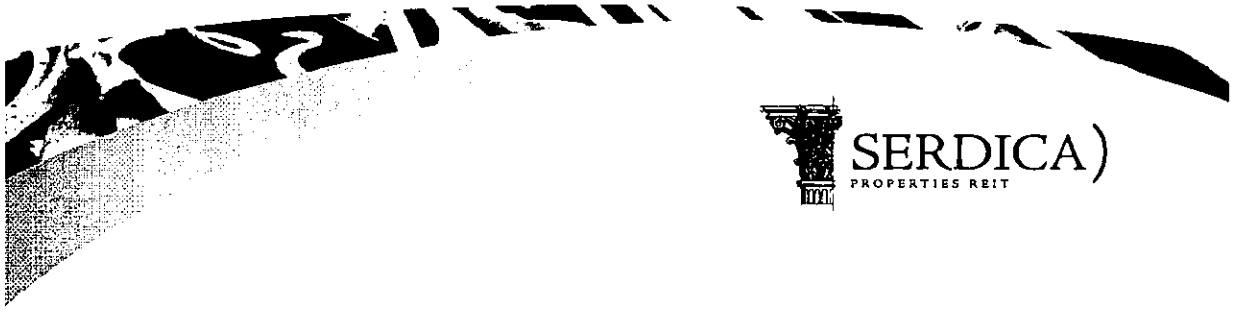


Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за периода 01.01.2015г. – 30.06.2015г.

22.07.2015 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 2006г. 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-Станкова, 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-Станкова**
- **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-Станкова, заедно и поотделно*.

Акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова 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 Йоана Петьова Георгиева.

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 2015 г.:</u>

Сделки с недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

На 05.03.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи договор за продажба на във формата на нотариален акт на следните свои собствени недвижими имоти: **АПАРТАМЕНТ № D 5,** находящ се на трети етаж на кота +6,26 метра в секция „D" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 88,60 кв.м, както и принадлежащото към него мазе № 5, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Продажната цена на имота е в размер на 140 699,85 лева, без включено ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота към 31.12.2014г. Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 16.03.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи предварителен договор за покупко-продажба на следните свои собствени недвижими имоти: Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. Плевен, община Плевен, с административен адрес: ул. „Васил Левски" № 124, с площ от 402 кв.м., съставляващ УПИ № XI-3337 в квартал 116 по подробния устройствен план на гр. Плевен, заедно с построената в имота ТРИЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА, представляваща банков клон със застроена площ от 252 кв.м. Продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 400 000 евро с ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите към 31.12.2014г. При подписване на предварителния договор Купувачът плати задатък в размер на 28 000 евро с ДДС.

На 20.04.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба на описаните по-горе имоти във формата на нотариален акт. Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 17.03.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи предварителен договор за покупко-продажба на следните свои собствени недвижими имоти: АПАРТАМЕНТ № В16, находящ се на пети етаж на кота +10,92 /плюс десет цяло и деветдесет и две стотни/ метра в секция „В" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 88,60 кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, баня с тоалетна, тоалетна, две лоджии, заедно с принадлежащото към него МАЗЕ № 16, заедно с ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 7 в секция „D" на гореописаната сграда, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж.. Съгласно условията на предварителния договор за продажба описаните по-горе недвижими имоти ще бъдат продадени за продажна цена в размер на 155 622, 17 лева, без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имотите към 31.12.2014г. При подписване на предварителния договор КУПУВАЧИТЕ платиха капаро в размер на 31 124,43 лева без включен ДДС. Останалата част от продажната цена в размер на 124 497, 74 лева без включен ДДС ще бъде изплатена най-късно до 20.04.2015г., преди сключване на окончателния договор във формата на нотариален акт. На 17.04.2015г. бе сключен окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на описаните по-горе недвижими имоти.Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана" №11-13.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в сградите в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76 и на ул.„Родопски извор" №66А. Продължени бяха сроковете и на договори за наем за обекти, находящи се в гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" 11-13.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София на ул. „Акад. Стефан Младенов" №76 и на ул. „Кърниградска" №19.

Други

През отчетния период бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в гр.Банско, местност „Чалин Валог", в гр.София на ул. „Цар Симеон" №53,

ул. „Родопски извор“ №66А, ул. „Акад.Стефан Младенов“ №76, бул. „Цар освободител“ №6, в гр. Балчик, местност „Овчаров плаж“, в с. Стара река, община Сливен.

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, ул. „Леге“ №17, ул. „Родопски извор“ №66 А, ул. „Цар Симеон“ №53 и в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 8 020.14 лева.

Второ тримесечие на 2015 г.:

Лихвено плащане по емисия облигации

На 14 май 2015 г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **732 008.63 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **24.4003 евро**

Размер на облигационния заем: **22 710 000 (двадесет и два милиона седемстотин и десет хиляди)** евро.

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди)**

Номинална стойност на една облигациия – **757.00 евро**

Дата на падеж на лихвено плащане: **14 май 2015 г.**

Към 30.06.2015г. задължението на “Сердика Пропъртис” АДСИЦ по главницата на облигационния заем ISIN BG2100008080 е в размер на 22 710 000 евро.

Лихвено плащане получи единствения облигационер от емисия ISIN код 2100008080 към 11 май 2015 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

На 24 юни 2015г., 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 22 май 2015 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 2014г;

2. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2014г;

3. Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г.;

4. Консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2014г.

5. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2014г.

6. Годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2014 г.

7. Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2014г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2014г. в размер на 161 787.46 (сто шестдесет и една хиляди седемстотин осемдесет и седем лв. и четиридесет и шест ст.) лева да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 31.12.2014г. е в размер на 544 488.21 (петстотин четиридесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и осем лева и двадесет и една ст.) лева.
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 2 009 хил.лв. и е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен“, който е 2511.хил.лв., поради което не са налице законовите изисквания, за да бъдат изплатени дивиденти за 2014г.

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/ 47 293.хил.лв.
Общо задължения на дружеството /Пасиви/ 45 284.хил.лв.

Чиста стойност на имуществото 2 009.хил. лв.

Основен капитал	650 хил.лв.
Фонд Резервен	1861.хил.лв.
Общо	*2511.хил.лв.*

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 2014г.
12. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2015г.

13. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2014г.

Сделки с недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

На 17 април 2015г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на във формата на нотариален акт за апартамент В16 с мазе №16 и подземен гараж № 7 на II - ниво, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76. Продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 155 622,17 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 20.04.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт за следните свои собствени недвижими имоти: Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. Плевен, община Плевен, с административен адрес: ул. „Васил Левски" № 124, с площ от 402 кв.м., съставляващ УПИ № XI-3337 в квартал 116 по подробния устройствен план на гр. Плевен, заедно с построената в имота триетажна масивна сграда, представляваща банков клон със застроена площ от 252 кв.м. Продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 400 000 евро с ДДС и е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите. Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

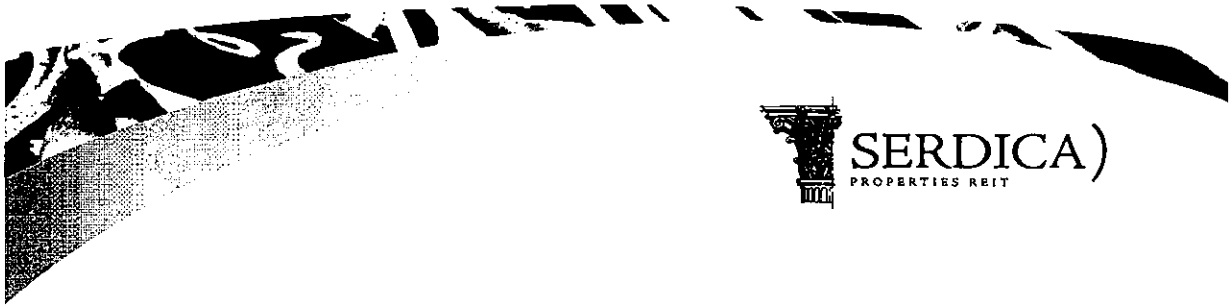
На 01 юни 2015г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на във формата на нотариален акт за подземен гараж № 10 на I - ниво, собственост на дружеството, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 13 527,83 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Отдадени под наем недвижими имоти

Дружеството отдаде под наем обекти от сградите в гр. София на ул. „Кърниградска" №19 и на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76, в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана" №11-13 и в гр.Лом на ул. „Дунавска" №37.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продължи сроковете на изтичащи договори за наем за обекти: в сградите в гр. София на ул. „Акад. Ст. Младенов" №76, в гр. Бургас, бул. „Царица Йоанна" 11-13 и в гр.Лом на ул. „Дунавска" №37.

През отчетния период бяха прекратени договори за наем на обекти на дружеството, находящи се в гр.София на ул. „Акад. Стефан Младенов" №76 и на ул. „Родопски извор " 66А, както и в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана" №11-13.



Други

През отчетния период в търговския регистър при Агенцията по вписванията и в Централния депозитар бе отразена промяна на името на члена на Съвета на директорите и мажоритарен акционер на дружеството Весела Кюлева на Весела Огнянова Кюлева-Станкова.

През отчетния период бе подновена изтичаща застраховка за сградата на дружеството, находяща се в гр.Бургас на бул. „Царица Йоана“ №11-13.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ № 11-13, в град София на бул. „Цар Освободител“ №6, ул. „Акад. Ст. Младенов“ №76 и на ул. „Родопски извор“ №66 А, в гр. Хасково на ул. „Сан Стефано“ №12 и в гр.Лом на ул. „Дунавска“ №37.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 13 913,96 лева.

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 43 100 хил.лв., а текущите 4 325 хил. лв. Собственият капитал към 30.06.2015г. е 2 103 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 44 417 хил. лв., а текущите пасиви възлизат на 905 хил.лв. Печалбата на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ към 30.06.2015г. е 94 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