

Междинен доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за първото тримесечие на 2019г.

22.04.2019г.

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 Галя 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 на 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.

Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2019г.

Сделки с недвижими имоти

Покупки на недвижими имоти

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

Продажби на недвижими имоти.

На 21 януари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, находящи се в град Каварна, ул. „Добротица" № 25, с описание по документ за собственост като: пристройка, с обща площ от 189 кв.м., състояща се от: два гаража на първи етаж и административна част на втори етаж, придобита на основание договор за отстъпено право на строеж от 06.04.1995 г. между ОНС Каварна и БСИ „Минералбанк", съгласно заповед № 169 от 30.03.1995 г. на ОНС гр. Каварна, върху общинско място, находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 2; част от административна триетажна сграда от 258 кв.м., включваща изба, първи етаж – валутно бюро, целият втори етаж и целият трети етаж, и гараж, със застроена площ от 29 квадратни метра, построени през 1962-1980 г. върху държавно място – имот II, кв. 186 по плана на гр. Каварна, одобрен със заповед № 356/02.09.1996 г., находящо се в гр. Каварна, ул. „Г.Димитров", кв. 21, което е общинска собственост, без разположените в избата стая за архив и на първия етаж оперативен салон, стая на директора, стая на МСБ и санитарни помещения, които имоти са заснети в кадастралната карта и кадастралните регистри на град Каварна, община Каварна, област Добрич, одобрени със Заповед РД-18-32/27.02.2008 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като: самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 35064.501.1181.3.2, адрес на имота: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, ет. 1 , самостоятелният обект се намира в сграда № 3, разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181, предназначение на самостоятелния обект: За делова и административна дейност, брой нива на обекта: 3, посочена в документа площ: 640.00 кв.м., прилежащи части: изба с площ от 240 кв.м., при съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 1: на същия етаж: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, под обекта: няма, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 2: на същия етаж: няма, под обекта: самостоятелен обект с идентификатор № 35064.501.1181.3.1, над обекта: няма; съседни самостоятелни обекти в сградата на Ниво 3: на същия етаж: няма, под обекта: няма, над обекта: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.4, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица" № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181;

застроена площ: 69 кв.м., брой етажи: 2, презназначение: Административна, делова сграда; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма; сграда с идентификатор № 35064.501.1181.5, адрес на сградата: гр. Каварна, ул. „Добротица“ № 25, сградата е разположена в поземлен имот с идентификатор № 35064.501.1181; застроена площ: 30 кв.м., брой етажи: 1, презназначение: Хангар, депо, гараж; стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма.

Описаните по-горе недвижими имоти са продадени за обща продажна цена в размер на 60 000.00 евро, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 117 349.80 лева, от които продажната цена на частта от административната триетажна сграда е в размер на 32 520.90 евро, представляващи равностойност на 63 605.35 лева; продажната цена на пристройката е в размер на 23 823.65 евро, представляващи равностойност на 46 595.01 лева и продажната цена на гаража е в размер на 3 655.45 евро, представляващи равностойност на 7 149.44 лева. Преди продажбата на имотите с договор във формата на нотариален акт продажната цена е платена изцяло по сметка на дружеството. Всички разноски по продажбата са за сметка на купувача. След нотариалното изповядване на продажбата и пълното плащане на продажната цена купувачът бе въведен във владение на продадените имоти.

Продажната цена е по-ниска от пазарната оценка и от балансовата стойност на имота. Съветът на директорите е обяснил целесъобразността от продажбата в доклад от 04.10.2018г., който доклад, както и самата продажба са одобрени от извънредното общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 22 ноември 2018г.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 21.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 86,92% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

На 29 януари 2019г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт следните собствени на дружеството недвижими имоти, а именно: МАГАЗИН № 9, находящ се на първи етаж, кота -0,30 метра в секция „С“ на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов” № 76, със застроена площ от 89,87 квадратни метра, състоящ се от: търговска зала, офис, складово помещение и санитарен възел, при граници: от север вътрешен двор и проход в секция “D”, от изток – магазин № 8, санитарен възел към портиерно помещение, стълбищна площадка, от юг – фасада, от запад – проход в секция “D”, заедно с припадащите се 2,57 % идеални части от общите части на секция „С“ от сградата, равняващи се на 14,41 квадратни метра, който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като самостоятелен обект в сграда с идентификатор № 68134.1605.1219.1.165 заедно с 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, представляващ съгласно доказателствения нотариален акт урегулиран поземлен имот № VIII-1220, в квартал по плана на град София, местност „Студентски град“, с площ 6040 квадратни метра, при граници на

имота: от три страни улици, Урегулиран поземлен имот VII-1421, Урегулиран поземлен имот XII-1421, Урегулиран поземлен имот II-1659, Урегулиран поземлен имот № X-1475, отреден за клиника и Урегулиран поземлен имот № IX-395, отреден за КОО; който имот е нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри на град София, община Столична, област София (столица), одобрени със Заповед РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, като **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР № 68134.1605.1219** по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ **6085 кв.м за обща продажна цена** в размер на сумата от 78 600.00 евро, с вкллючен ДДС, с левова равностойност на същата сума по фиксинга на БНБ в размер на на **153 728.24 лв.** с вкл. ДДС, от които: продажната цена, дължима за правото на собственост върху **магазина**, е в размер на 77 578.00, с включен ДДС, с левова равностойност по фиксинга на БНБ в размер на 151 729.38 лв., с вкл. ДДС, а продажната цена, дължима за правото на собственост върху 1.86 % идеални части, равняващи се на 112.34 кв.м. от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, е в размер на 1 022.00 евро, с вкл. ДДС, представляващи равностойност по фиксинга на БНБ на 1 998.86 лева, с вкл. ДДС.

Продажната цена на имотите, описани по-горе е платена по сметка на дружеството преди подписване на договора за продажба във формата на нотариален акт.

Всички разноски по продажбата се поеха от купувача.

Продажната цена е по-висока от еспертната пазарната оценка на имота.

В сделката не участват свързани или заинтересовани лица.

Реализираната продажба на база приходи към 29.01.2019г. е съществена сделка, тъй като представлява – 48.81% от общо приходите на дружеството към посочената дата.

На 01 март 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 0.42 **%** идеални части, равняващи се на 25.37 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ 6085 кв.м, **за** продажна цена в размер на 446.31 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

На 12 март 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 1 **%** идеални части, равняващи се на 60.40 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76,

с площ 6085 кв.м, **за** продажна цена в размер на 1 062,55 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

Отдадени под наем недвижими имоти

През отчетния период не са отдавани под наем имоти.

Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши ремонти в недвижимите си имоти в гр. София: на бул. „Цар Освободител" №6, на ул. „Кърниградска" № 19 и на ул. „Цар Симеон" №53.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 1 862.14 лева.

Други

Сключване на договор с медия

На 21 февруари 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор с „Инфосток" АД, регистриран в търговския регистър при Агенцията по вписванията с ЕИК 203104650, със седалище и адрес на управление: гр.София п.к.1303, бул. „Тодор Александров" №109-115, ет.9, Бизнес сграда „ТАО", по силата на който договор „Инфосток" АД ще предоставя срещу заплащане на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ възможност да публикува на сайта http://infostock.bg регулирана и друга информация за дружеството съгласно ЗППЦК и НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

„Инфосток" АД е медийна интернет компания – медия по чл.43а, ал.2 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор, с електронен адрес: news@infostock.bg.

В изпълнение на чл.43а, ал.4 от НАРЕДБА № 2/17.09.2003 г. на КФН, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува в законния срок на интернет страницата си www.spreit.eu в раздел „За нас" информация относно наименованието и електронния адрес на „Инфосток" АД.

Сключеният договор „УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД се прекратява поради изтичане на срока му и неподдържане за в бъдеще на услугата от „УЕБ МЕДИЯ ГРУП“ АД.

На 11.02.2019г. Съветът на директорите прие план за обучение на служителите за 2019г. на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, задължено лице по чл. 4, т. 9 от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „Директор за връзки с инвеститорите“ за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

На 11.02.2019г. Съветът на директорите в качеството си на едноличен собственик на капитала на дъщерното дружество прие план за обучение на служителите за 2019г. на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД, задължено лице по чл. 4, т.15, б.“в“ от ЗМИП, който план е депозиран на 14.02.2019г. в Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС. Дружеството уведоми Бюрото за финансово разузнаване при ДАНС, че е определило Тодор Иванов Витев на длъжност „юрисконсулт“ за служител, който да осъществява вътрешния контрол по изпълнението на задълженията на дружеството по ЗМИП и правилника за прилагането му.

Считано от 13.02.2019г. бяха подновени изтичащи застраховки за обекти на дружеството, находящи се в гр. София: на бул. "Цар Освободител" № 6 и ул. „Г.Бенковски“ №3; на ул. "Цар Симеон" № 53 и на ул. „Кърниградска“ №19.

На 20.02.2019г. търговският регистър вписа като действителен собственик на дружеството госпожа Кюлева-Станкова, която притежава пряко 578 895 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 89.06% от капитала на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ и непряко чрез „ВК Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК175257369, чийто едноличен собственик на капитала е, 64 448 броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка, представляващи 09.92 % от капитала на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Сделки със свързани лица

През отчетния период не са сключвани и прекратявани договори със свързани лица.

Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2019г. и за тяхното влияние върху върху резултатите във финансовия отчет, както и описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът през останалата част от финансовата година; информация за сключените големи сделки между свързани лица.

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 **24 283 хил.лв.,** а текущите активи са **10 586 хил. лв.** Собствен капитал към 31.03.2019г. е **9 080 хил. лв.** Нетекущите пасиви възлизат на **25 426 хил. лв.,** а текущите пасиви възлизат на **363 хил.лв.** Финансовият резултат на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.03.2019г. е загуба в размер на (58) хил.лв. Формираният резултат се дължи основно на продажбата на недвижим имот в гр.Каварна под балансова стойност и по-ниската стойност на получените приходи от наем на недвижими имоти сравнено с този период на миналата година, тъй като повечето от отдадените под наем имоти към момента са продадени.

Основни рискове и несигурности, пред които е изправено "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

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 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.

• демографския проблем предимно в населените места извън гр.София, в които дружеството има недвижими имоти, 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 по чл.33, ал.(3) (Нова - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.) от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.) -за сключените големи сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти:

1. сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период

През отчетния период не са сключвани сделки със свързани лица, които да са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

През отчетния период не са извършвани промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през отчетния период на текущата финансова година.

<u>Събития след датата на отчета</u>

<u>Сделки с недвижими имоти</u>

На 04 април 2019г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на 0.5% идеални части, равняващи се на 30,20 квадратни метра, от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор № 68134.1605.1219 по кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. София, общ. Столична, обл. София (столица), одобрени със Заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот: гр. София, район „Студентски", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, с площ 6085 кв.м, за продажна цена в размер на 531,28 лева с включен ДДС, която сума е заплатена от купувача по банков път, преди подписване на договора.

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/