

Междинен консолидиран доклад за дейността

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за първото шестмесечие на 2020г.

27.08.2020г.



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



С решение на редовното годишно общото събрание на акционерите от 30.06.2020г. е избран нов Съвет на директорите в състав:

- ***Десислава Христова Тотева***
- ***Елена Великова Николова***
- ***Йоланта Йорданова Димитрова***

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*.

На 10 юли 2020г., търговският регистър вписа промените в представителството на дружеството- „Сердика пропъртис" АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор Десислава Тотева.

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.

Членовете на Съвета на директорите, избрани с решение на общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2020г. и вписани в търговския регистър на Агенцията по вписванията на 10 юли 2020г: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова, не притежават акции 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. На 29 май 2020г., търговският регистър вписа промяна на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД - дъщерното дружество на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и обслужващо дружество по чл. 18, ал. 2 от ЗДСИЦ. „Сердика пропъртис консулт" ЕООД ще се представлява от Сия Петрова Кълвачева.

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 шестмесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на шестмесечието, 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 шестмесечие на 2020г.

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.

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



Отдадени под наем недвижими имоти

Във връзка с въведеното в страната извънредно положение и наложените санитарнохигиенични мерки и по искане на наемателя, дружеството подписа споразумения, с които намали с 10 % наема за м. април 2020г. за обекти, находящи се административна сграда, с адрес: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19.

На 30.04.2020 г., в гр. София, „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ, действащо чрез обслужващото си дружество „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД, с ЕИК 200442173, в качеството на Наемодател, от една страна, сключи с **Споразумение за** удължаване срока на договор за обекти на дружеството, находящи се в гр. София на ул. „Кърниградска" №19.

Считано от 05.05.2020г. бе прекратен поради изтичане на договорен срок договор за наем на обекти на дружеството, находящи се в административната му сграда в гр.София на ул. „Кърниградска" №19.

На 05.05.2020 г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи с „ТРАНЗАКТ ЮРЪП" ЕАД, с ЕИК 121554961 договор за отдаване под наем на недвижим имот част от сградата на дружеството на ул. „Кърниградска" №19 в гр. София, представляващ - офис със застроена площ от 240 кв. м, находящ се на първи етаж и офис със застроена площ от 240 кв. м, находящ се на втори етаж в административна сграда, намираща се в гр. София на ул. „Кърниградска" № 19. Договорът за наем е сключен за срок до 01.12.2022 г. вкл.

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 и на ул. „Кърниградска" № 19.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти през отчетния период са на обща стойност 1 992.32 лева, от които 1 768.00 лв. За имота, находящ се в гр.София на бул. „Цар Освободител" №6 и ул. „Г.Бенковски" №3.

Плащане на лихви по облигационна емисия ISIN код 2100008080

На 14 май 2020 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **45 251.37 евро.**

Лихвено плащане за една облигация – **1.5083 евро**

Размер на облигационния заем към датата на лихвеното плащане: **9 100 000.00 (девет милиона и сто хиляди) евро.**

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

Непогасена главница на една облигация към датата на лихвеното плащане – 303.3333 евро.

Дата на падеж на лихвеното плащане: **14 май 2020 г.**

Дата на падеж на следващото лихвено плащане – **14.11.2020г.**

През отчетния период са спазени задълженията на емитента към облигационера съгласно условията на емисията.

Редовно годишно общо събрание на акционерите

Съветът на директорите свика на 30 юни 2020г. от 09.00 часа 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 29 май 2020г. и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез news@infostock.bg на 29.05.2020г., с което е спазен минималния законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. На 29.05.2020г. поканата за събранието е представена на Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха 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 на 30 юни 2020г. се проведе при обявения в поканата за свикване на събранието дневен ред и прие следните решения:

1. Общото събрание на акционерите прие доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2019г.

2. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.,,

3. Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2019г.

4. Общото събрание на акционерите прие доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.

5. Общото събрание на акционерите прие годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019г.
6. Общото събрание на акционерите констатира, че дружеството приключва 2019г. на загуба, поради което не разпределя дивидент.
7. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за дейността му през 2019г.
8. Общото събрание на акционерите освободи от състава на одитния комитет Ели Чавдарова Недялкова. Общото събрание на акционерите избра Тина Димитрова Милушева за нов член на одитния комитет за срок до изтичане на мандата на настоящия одитен комитет. Общото събрание на акционерите овласти членовете на одитния комитет да изберат председател на одитния комитет.
9. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2019г.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2019г.

11. Общото събрание на акционерите избра „Одит консулт 2004" ООД с ЕИК 131261985, със седалище и адерс на управление: гр.София, район Красно село, бул. „Акад. Иван Евст. Гешов" №104, вх.А, ет.3, ап. Офис 5- специализирано одиторско предприятие, регистрирано в ИДЕС под № 122 за регистриран одитор, който да провери и завери финансовите отчети- индивидуален и консолидиран, на дружеството за 2020г.

12.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 2019г.

13. ОС на акционерите освободи от длъжност члена на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева- Станкова. Общото събрание на акционерите преизбра за нов петгодишен мандат настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Христова Тотева 6812046538 и Елена Великова Николова 6405014471 и избра за член на Съвета на директорите Йоланта Йорданова Димитрова, ЕГН 7005030171. Общото събрание на акционерите определи възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, както следва: за Десислава Христова Тотева- 500.00лв., За Йоланта Йорданова Димитрова – 500.00 лева и за Елена Великова Николова- 8 000.00лв. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Общото събрание на акционерите прие вече внесените от настоящите членове на Съвета на директорите Десислава Тотева и Елена Николова гаранции за управлението им да гарантират и продължения им мандат.

Общото събрание на акционерите овласти Десислава Христова Тотева да сключи договорите за управление с членовете на Съвета на директорите, включително и със себе си.

На 02.07.2020г. дружеството уведоми за упражнените гласове в общото събрание на акционерите чрез представител и представи на КФН, БФБ-СОФИЯ АД, обществеността чрез сайта news@infostock.bg и на сайта си - www.spreit.eu, протокола от редовното годишно общо събрание на акционерите, проведено на 30 юни 2020г.

Други

Дружеството поднови застраховките на недвижимите си имоти, находящи се в: гр. София на ул. "Кърниградска" № 19; гр. София на бул. "Цар Освободител" № 6 и в гр. София на ул. "Цар Симеон" № 53. Периодът на застраховане е 13.02.2020-12.02.2021г.

На 31 януари 2020г. дружеството сключи договор за извършване на обследване за енергийна ефективност на сградата си на ул. „Цар Симеон" № 53, частта от сграда на ул. „Кърниградска" № 19 и частта от сграда на бул. „Цар Освободител" № 6.

Сделки със свързани лица

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

Информация за важни събития, настъпили през първото шестмесечие на 2020г. 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.

<u>Влияние на настъпилите събития върху резултатите във финансовия отчет</u>

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. Консолидираните нетекущи активи на Дружеството са в размер на **23 973 хил.лв.**, а текущите активи са **673 хил. лв.** Консолидираният собствен капитал към 30.06.2020г. е **6 541 хил. лв.** Нетекущите пасиви на консолидирана основа възлизат на **17 798 хил. лв.**, а текущите пасиви възлизат на **307 хил.лв.** Консолидираният финансов резултат на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 30.06.2020г. е загуба в размер на **(34) хил.лв.** Формираният резултат се дължи основно на нулевите продажби на инвестиционни имоти през разглеждания период и по-ниския размер на приходите от продажба на услуги и други приходи, в сравнение със същия период от 2019г. Разходите за външни услуги и разходите за персонал също са с намалени стойности, в сравнение с 2019г.



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.

Риск от задълбочаване на пандемията от коронавирусна инфекция COVID 19

Приходите, печалбата и стойността на акциите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ носят риск да бъдат неблагоприятно засегнати от приетите рестриктивни мерки от правителствата за ограничаване на пандемията от коронавирусна инфекция доколкото ще бъдат ограничени възможностите на дружеството да представя на потенциални инвеститори имотите си, предназначени за отдаване под наем или продажба, както и да сключва договори за отдаване под наем или продажба. Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наематели, дружеството носи риск от предсрочно прекратяване на сключените договори за наем. Този риск

е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, към датата на настоящия доклад без количествено и качествено изражение.

Поради обявеното извънредно положение в страната с Решение от 13.03.2020 г. на Народното събрание на Република България, Заповед № РД-01-124/13.03.2020г. на министъра на здравеопазването, Заповед №РД-01-127/16.03.2020г. на министъра на здравеопазването и последващи заповеди на министъра на здравеопазването, дружеството преустанови извършваните огледи от потенциални клиенти на имотите на дружеството, предназначени за отдаване под наем и за продажба. Поради правителствените изисквания за социална изолация бяха временно преустановени водените преговори с потенциални наематели и купувачи на имоти на дружеството.

Във връзка с ограничаване дейностите на фирмите- наемателки, дружеството носи риск от искания на наемателите за намаляване на наемната цена. Този риск е идентифициран от ръководството на дружеството като риск, който към датата на настоящия доклад е с количествено изражение – 10 % намаляване на наемната цена за м. април 2020г. на някои от отдадените под наем имоти, подробно описани в раздел *„Отдадени под наем недвижими имоти"*. Рискът е без качествено изражение върху дружеството към датата на този доклад.

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.

Събития след датата на отчета

На 10 юли 2020г. търговският регистър при Агенцията по вписванията вписа по партидата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ нов Съвет на директорите в състав: Десислава Тотева, Елена Николова и Йоланта Димитрова. Дружеството ще се представлява от Изпълнителния директор Десислава Тотева.

*На 06 август 2020г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на следните собствени на дружеството недвижими имоти: ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 68134.401.274, съгласно скица на поземлен имот № 15-556399 от 08.11.2017г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45 09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на поземления имот: град София, район „Оборище", ул. „Цар Симеон" № 53, с площ по скица от 757 кв.м., с трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, начин на трайно ползване: **Ниско застрояване** (до 10 десет т.), предходен идентификатор: **няма**, номер по предходен план: 5, квартал: 18, парцел: I, съседи: 68134.401.288, 68134.401.287, 68134.401.284, 68134.401.282, 68134.401.275, 68134.401.347, 68134.401.273, ведно с построената в поземления имот СГРАДА с идентификатор № 68134.401.274.1, съгласно скица на сграда № 15-33184 от 19.01.2018г., изд. от СГКК – град София, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-45 09.07.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Последно изменение със заповед: няма издадена заповед за изменение в КККР, с адрес на сградата: гр. София, район „Оборище", ул. „Цар Симеон" № 53, разположена в поземлен имот с идентификатор 68134.401.274, със застроена площ: 161 кв.м, брой етажи: 2, предназначение: Сграда – паметник на културата, стар идентификатор: няма, номер по предходен план: няма, за обща продажната цена в размер на 465 000.00 **евро** евро без вкл. ДДС, представляващи еврората равностойност на 909 460.95 лева без ДДС, от които: от които продажната цена на поземления имот е в размер на 306 497.47евро, представляващи равностойност на 599 456.95 лева без вкл.ДДС, а продажната цена на сградата е в размер на 158 502.53 евро, представляващи равностойност на 310 004.00 лева, без вкл. ДДС.*

Окончателен договор за продажба на имотите във формата на нотариален акт ще бъде сключен до 11 септември 2020г.

За Съвета на директорите:

/Десислава Тотева, Изпълнителен директор/