



SERDICA)

Консолидиран Финансов отчет

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

31 декември 2008 г.

Ул. Кърнигралска 19, София 1000; Тел. (02) 93 200 40; Факс: (02) 93 200 55
Бизнес Парк София, сграда 5А, София 1766; Тел. (02) 4898 700; Факс: (+359 2) 489 8373

Съдържание

	Страница
Част I	
Баланс	
Отчет за доходите	
Отчет за промените в собствения капитал	
Отчет за паричните потоци	
Част II	
Годишен доклад за дейността	2
Пояснения към финансовия отчет	28

Годишен доклад за дейността

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

1. Обща информация. Акционери и управление

1.1. "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 е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 8 декември 2006г.
Предмета 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. С решение № 660/16.05.2007 г. на КФН, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията.

1.2. Върху дружеството упражнява контрол "Сердикон Пропъртис Лимитид", Никозия, Кипър, с притежаваните от него 643 976 броя акции, представляващи 99.07 % от гласовете в ОС на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 3 години. Членове на СД са следните лица*:

- **Людмила Димитрова Крачунова**
- **Елена Великова Николова**
- **Росица Филимонова Илиева**

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* и *Председател на Съвета на директорите* Людмила Димитрова Крачунова.

* На проведеното на 10 март 2009 г., извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите са освободени от длъжност и е избран нов Съвет с мандат 5 години и състав: Десислава Христова Тотева – Председател на СД, Елена Великова Николова – Зам. – председател на СД и Людмила Димитрова Крачунова – Изпълнителен директор. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* Людмила Димитрова Крачунова и от *Председателят на Съвета на директорите* Десислава Христова Тотева – заедно и поотделно
Промените са вписани в търговския регистър на 17 март 2009 г.
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.
Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ имат участия в капитала и управлението на други дружества, както следва:

Десислава Христова Тотева	Управител на „Рибамар България" ООД
	Търговски пълномощник на „ВК Мениджмънт" ЕООД
	Член на Съвета на директорите на „Интерхотел Сандански – България" АД
	„Аекс" АД като физ.лице, представител на „БР Консулт" ЕООД
	„Ривиера" АД, като физ.лице, представител на „Аекс" АД
Людмила Димитрова Крачунова	Управител на „Амазония" ООД; и „Коймора-България" ООД
Елена Великова Николова	Едноличен собственик на капитала на „Лекс Адвайс" ЕООД;
	Член на Контролния съвет на кооперация „Хотово"

2. Дейност на дружеството през 2008 г.

2.1. Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти

2.1.1. На 31 януари 2008г., дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот находящ се в град Плевен, ул. „Васил Левски" № 124, с площ от 402 кв.м., съставляващ УПИ № XI-3337, от квартал 116, по подробния устройствен план на град Плевен, заедно с построената в имота триетажна масивна сграда, представляваща банков клон, със застроена площ от 252 кв.м.

2.1.2. На 06 февруари 2008г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на недвижим имот в гр. Лом, представляващ УПИ II - 1327, в кв. 60, по плана на гр. Лом, с площ от 1 338 кв.м. по

доказателствен акт и 1 020 кв.м. по графични данни /скица/, ведно с построените в него: масивна тристажна сграда - банков офис с обща застроена площ - 481.70 кв.м., два навеса - масивен с площ - 170 кв.м. и на дървени дирени с площ - 150 кв.м., находящи се в гр. Лом, ул. „Дунавска" 37 /бивша ул. 9-ти септември/.

2.1.3. На 13 февруари 2008г. дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижим имот представляващ поземлен имот находящ се в гр. Русе, ул. „Райко Даскалов" 34, с площ 537 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 534 кв.м., заедно с построената в имота масивна сграда със застроена площ от 229 кв.м.;

- недвижим имот в гр. Разград, представляващ самостоятелен обект с административно предназначение-офис в сграда (жилищен блок) построена в УПИ I, в квартал 66, по плана на гр. Разград, представляващ част от под блоково пространство със застроена площ от 436 кв. м. и разгъната застроена площ от 646 кв. м.

2.1.4. На 14 февруари 2008г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижими имоти в гр. Каварна, ул. „Добротица" 25, с описание по документ за собственост: пристройка с обща площ от 189 кв. м.; административна тристажна сграда от 258 кв. м.; дървена барака със застроена площ от 115 кв. м.; и гараж със застроена площ от 29 кв. м.

- недвижим имот в гр. Антопово, както следва: Магазинно помещение, три складови помещения и санитарен възел, с обща застроена площ от 170 кв. м., ведно с прилежащите им 3.35% идеални части на сградата.

2.1.5. На 21 февруари 2008 г. дружеството сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на:

- недвижим имот в град Айтос, находящ се на ул. „Александър Стамболийски" №2, ведно с построените в имота сгради - двуетажна масивна сграда, преустроена в банков клон, избени помещения с трезор и тавански етаж, ведно с гараж, навес и подобрения;

- недвижим имот в град Пазарджик, представляващ поземлен имот на ул. „К.Величков" № 24, заедно с построените в него сгради, представляващи: масивна тристажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., включваща винарска изба под нея; масивна едноетажна постройка с площ от 61 кв.м. Сградите са функционално свързани и преустроени в банков офис.

2.1.6. На 27 февруари 2008г., дружеството придоби незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 4515 кв.м. в квартал 1 по плана на ГКПП Лесово – Хамзабейли - Контактна зона.

2.1.7. На 25 март 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Хасково, на ул. „Сан Стефано" 12, представляващ **самостоятелен обект в четириетажна административна сграда** с идентификатор от кадастъра **№ 77195.724.62.2** както и съответстващото право на строеж върху **771.74 кв.м.** от **поземлен имот** с идентификатор от кадастъра **№ 77195.724.62**.

2.1.8. На 04 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Пловдив, на бул. „Марица" 59, описан по нотариален акт, като **САМОСТОЯТЕЛНА АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА**, на обща разгъната застроена площ от 842 (осемстотин четиридесет и два) квадратни метра, **ведно със 104/290 (сто и четири върху двеста и деветдесет) идеални части от урегулиран поземлен имот**, върху който е построена сградата, а именно: **УПИ IX-1820** (урегулиран поземлен имот девети, отреден за поземлен имот с планоснимачен номер хиляда осемстотин и двадесети) в квартал 556 (петстотин петдесет и шести) по плана на Пета градска част, град Пловдив, целият с площ от 290 (двеста и деветдесет) квадратни метра;

2.1.9. На 09 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в гр. Бургас, на пл. „Царица Йоана" № 11-13 (ново наименование) или пл. „Гаров" № 11-13 (старо наименование), описан по нотариален акт, съгласно одобрен архитектурен проект от Главния архитект на община Бургас на 09.06.2003 година за преустройство на ресторант „Бриз", Разрешение за строеж № 71/24.03.2003 г. на Главния архитект на Община Бургас и Разрешение за ползване №25 от 18.02.2004 година, като **СЕДЕМ ЕТАЖНА СГРАДА „БАНКОВО – АДМИНИСТРАТИВЕН ЦЕНТЪР"**, състояща се от инсталационен етаж, партер с банков салон, приземни офиси и административен център, първи етаж с администрация на банковия салон и административен център, четири етажа с четири броя апартаменти за гости и административен център в етажите и терасовиден етаж с административен център с обща разгърната застроена площ на сградата в размер на 3986,25 (три хиляди деветстотин осемдесет и шест цяло и двадесет и пет стотни), ведно с отстъпеното право на строеж върху VIII III II IV (трети и четвърти), от кв. 9 (девети) по плана на Централна градска част на град Бургас.

2.2. Продажба на недвижими имоти

2.2.1. На 11 април 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажбата на самостоятелно обособени имоти, за сумата от **73 482** /седемдесет и три хиляди четиристотин осемдесет и две/ Евро, с вкл. ДДС, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, а именно:

- АПАРТАМЕНТ № С 15 /буква „Це", петнадесет/, находящ се на 5 /пети/ етаж в секция „С", със застроена площ от **87.61** /осемдесет и седем цяло шестдесет и една стотни/ кв.м., **ведно с 2.61%** /две цяло шестдесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **14.67** /четиринадесет цяло шестдесет и седем стотни/ кв.м., **заедно с МАЗЕ № 15** /петнадесет/, находящо се в сутерена на секция „С", с площ от **4.19** /четири цяло и деветнадесет стотни/ кв.м. и **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, и

- ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 10 /десет/, находящ се на II ниво, със застроена площ от **17.98** /седемнадесет цяло деветдесет и осем/ кв.м., **ведно с 1.93%** /едно цяло деветдесет и три стотни върху сто/ идеални части от общите части на подземни гаражи II ниво, равняващи се на **15.04** /петнадесет цяло и четири стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху

който е построена сградата, а именно от: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, местност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395.

2.2.2. На 24 юни 2008г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажбата на самостоятелно обособени имоти, за сумата от **48 800** /четиридесет и осем и осемстотин/ Евро, с вкл. ДДС, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, а именно:

СТУДИО 2 /студио, две/, находящо се на седми /седми/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **35.77** /тридесет и пет цяло и седемдесет и седем/ и тераса с площ **14.70 кв.м., заедно** с **1.63%** /едно цяло и шейсет и три/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **17.97** /седемнадесет цяло и деветдесет и седем стотни/ кв.м., **без мазе**, заедно със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, а именно: **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, местност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395.

2.2.3. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи **10** /десет/ броя договори, във формата на нотариален акт, за продажбата на самостоятелно обособени имоти, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, ул. Академик Стефан Младенов № 76, построена в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, местност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395, а именно:

- на 15.07.2008г. за АПАРТАМЕНТ № В 6 /буква „В", шест/, находящ се на 3 /трети/ етаж, в секция „В", със застроена площ от **62,47** /шестдесет и две цяло и четиридесет и седем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, лоджия, при граници: на север – апартамент В5, на изток – фасада, на юг –апартамент В7, на запад – стълбищна площадка, **заедно с 2,61%** /две цяло шестдесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „В" на сградата, равняващи се на **13,87** /тринадесет цяло и осемдесети седем стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от **правото на собственост** върху терена, върху който е построена сградата и **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 6** /шест/, находящо се в сутерена на секция „В", с площ от **5.51** /пет цяло петдесет

и един/ кв.м., за сумата от **91 600 EUR** /деветдесет и една хиляди и шестстотин Евро/, с вкл. ДДС;

- на 23.07.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е 34 /буква „Е", тридесет и четири/, находящ се на 6 /шести/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **80,89** /осемдесет цяло и осемдесет и девет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, лоджия, при граници: на север – апартамент Е35, на изток – стълбищна площадка, на юг - фасада, на запад – фасада, **заедно с 2,67%** /две шестдесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **14,11** /четиринадесет цяло и единадесет стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от **правото на строеж** върху терена, върху който е построена сградата и **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 32** /тридесет и две/, находящо се в сутерена на секция „Е", с площ от **2,71** /две цяло и седемдесет и една стотни/ кв.м., за сумата от **104 500 EUR** /сто и четири хиляди и петстотин Евро/, с вкл. ДДС;

- на 31.07.2008г. за АПАРТАМЕНТ № С17 /буква „С", седемнадесет/, находящ се на 6 /шести/ етаж, в секция „С", със застроена площ от **112.17** /сто и дванадесет цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, три спални лоджии, две бани с тоалетна, мокро помещение и дрешник, при граници: на стълбищна площадка, апартамент № С18, разделяща стена със секция „Б" и фасада, **заедно с 3.20%** /три цяло и двадесет стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **17.97** /седемнадесет цяло деветдесет и седем стотни/ кв.м., **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 17** /седемнадесет/, находящо се в сутерена на секция „С", с площ от **3.26** /три цяло и двадесет и шест стотни/ кв.м. и **заедно** със съответните идеални части от **правото на собственост** върху терена, за сумата от **143 000 EUR** /сто четиридесет и три хиляди Евро/, с вкл. ДДС;

- на 01.08.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е10 /буква „Е", десет/, находящ се на 2 /втори/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **80,89** /осемдесет цяло и осемдесет и девет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, лоджия, при граници: на север – фасада, на изток – апартамент Е35, на юг - стълбищна площадка, на запад – апартамент Е9, **заедно с 2,67%** /две цяло шестдесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **14,13** /четиринадесет цяло и тринадесет стотни/ кв.м., заедно със съответните идеални части от **правото на собственост** върху терена, върху който е построена сградата и заедно с прилежащото към него **МАЗЕ № 9** /девет/, находящо се в сутерена на секция „Е", с площ от **3,21** /три цяло и двадесет и една стотни/ кв.м., за сумата от **102 000 EUR** /сто и две хиляди Евро/, с вкл. ДДС;

- на 01.08.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е17 /буква „Е", седемнадесет/, находящ се на 3 /трети/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **66,87**/шестдесет и шест цяло и осемдесет и седем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, мокро помещение, лоджия, при граници: фасада, стълбищна площадка, апартамент Е13, разделителна стена със секция D, **заедно с 2.32%** /две цяло тридесет и две стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **12,30** /дванадесет цяло и тридесет стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от **правото на собственост** върху

терена, върху който е построена сградата и **заедно с прилежащото към него МАЗЕ №16** /шестнадесет/, находящо се в сутерена на секция „Е", с площ от 2,98 /две цяло и деветдесет и осем/ кв.м., за сумата от **91 000 EUR** /деветдесет и една хиляди Евро/, с вкл. ДДС;

- на 06.08.2008г. за АПАРТАМЕНТ № D21 /D двадесет и едно/, находящ се на 7 /седми/ етаж, в секция „D", със застроена площ от 88,60 /осемдесет и осем цяло и шестдесет/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухня и трапезария, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, две лоджии, при граници: фасада, разделителна стена със секция „С", апартамент D22, стълбищна площадка, заедно с 3,37% /три цяло тридесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „D" на сградата, равняващи се на 17.36 /седемнадесет цяло и тридесет и шест стотни/ кв.м., **заедно с Мазе № 21** /двадесет и едно/, със застроена площ 2,35 /две цяло тридесет и пет стотни/ **кв.м., заедно** със съответните идеални части от **правото на строеж** върху терена, за сумата от **116 500 EUR** /сто и шестнадесет хиляди и петстотин Евро/, с вкл. ДДС.

- на 07.08.2008г. за АПАРТАМЕНТ № В 28 /буква „В", двадесет и осем/, находящ се на 8 /осми / етаж, на кота +19,41 /плюс деветнадесет цяло четиридесет и една стотни/ метра в секция „В", със застроена площ от **59,44** /петдесет и девет цяло четиридесет и четири стотни/ кв.м., заедно с **тераса с площ 15,63** /петнадесет цяло и шестдесет и три/ кв.м. и **тераса с площ 9,18** /девет цяло и осемнадесет/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, тоалетна, при граници: на север – фасада, на изток – стълбищна клетка, на юг – апартамент В27, на запад – разделителна стена със секция „С", **заедно с 2,56%** /две цяло и петдесет и шест стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „В" на сградата, равняващи се на **13,63** /тринадесет цяло и шестдесет и три стотни/ кв.м., без мазе, заедно със съответните идеални части от **правото на строеж** върху терена, за сумата от **87 800 EUR** /осемдесет и седем хиляди и осемстотин Евро/, с вкл. ДДС;

- на 21.08.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е12 /буква „Е", дванадесет/, находящ се на 3/трети/ етаж, в секция „Е", със застроена площ от **59,54** /петдесет и девет цяло петдесет и четири стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, тоалетна, мокро помещение, лоджия, при граници: на север – стълбищна площадка, на изток - фасада, на юг – разделителна стена със секция А, на запад - апартамент Е13, **заедно с 2,07%** /две цяло и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **10,95** /десет цяло деветдесет и пет стотни/ кв.м., **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 11** /единадесет/, находящо се в сутерена на секция „Е", с площ от 2,70 /две цяло и седемдесет стотни/ кв.м. **и заедно** със съответните идеални части от **правото на строеж** върху терена, за сумата от **77 000 EUR** /седемдесет и седем хиляди Евро/, с вкл. ДДС;

- на 03.09.2008г. за АПАРТАМЕНТ № D13 /буква „Д", тринадесет/, находящ се на 5 /пети/ етаж, в секция „D" /или вход „I"/ от сградата, със застроена площ от 88,60 /осемдесет и осем цяло и шестдесет/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухня и трапезария, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, две лоджии, при граници: фасада, разделителна стена със секция „С", апартамент D14, стълбищна площадка, заедно с 3,37% /три цяло тридесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „D" на сградата, равняващи се на 17.37

/седемнадесет цяло тридесет и седем стотни/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 13** /тринадесет/, със застроена площ от **2,56** /две цяло петдесет и шест стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от **правото на собственост** върху терена, върху който е построена сградата и **ПОДЗЕМЕН ГАРАЖ № 11** /единадесет/, находящ се на II /второ/ ниво, със застроена площ от **18.00** /осемнадесет/ кв.м., при граници и съседи: гараж 10, фасада, гараж 12 и подземна улица, **заедно с 1,94%** /едно цяло деветдесет и четири стотни върху сто/ идеални части от общите части на подземни гаражи II ниво, **заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **132 360 EUR** /сто тридесет и две хиляди триста и шестдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- **на 18.09.2008г. за АПАРТАМЕНТ № А11** /буква А, единадесет/, находящ се на 4 /четвърти/ етаж, в секция „А", със застроена площ от **69,47** /шестдесет и девет цяло четиридесет и седем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухня и трапезария, спалня, баня с тоалетна, мокро помещение, лоджия, при граници: фасада, апартамент А12, стълбищна площадка, апартамент А10, заедно с **3,39%** /три цяло тридесет и девет стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „А" на сградата, **заедно** с **МАЗЕ № 9** /девет/, със застроена площ от **2,59** /две цяло, петдесет и девет стотни/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от **правото на собственост** върху терена, за сумата от **92 130 EUR** /деветдесет и две хиляди сто и тридесет Евро/, с вкл. ДДС;

2.2.4. **На 16.07.2008г.** „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажбата на жилищна сграда, находяща се гр. Свиленград, на ул. „Христо Шиниманов" № 21, а именно:

Дворно място от **301** (триста и един) **квадратни метра**, съставляващо поземлен имот № 1427 (хиляда четиристотин двадесет и седем), за което дворно място е отреден урегулиран поземлен имот IX – 1427 (римско девет тире хиляда четиристотин двадесет и седем арабско), в квартал 65 (шестдесет и пети) по действащия план на гр. Свиленград, одобрен със заповед № 602/22.11.1993 год., с площ от **297** (двеста деветдесет и седем) квадратни метра, при граници и съседи на урегулирания поземлен имот: от три страни улици; урегулиран поземлен имот X – 1428 и урегулиран поземлен имот VIII – 1426, ведно с построените в този имот: **Масивна многофункционална сграда**, със застроена площ от **246, 46** (двеста четиридесет и шест цяло и четиридесет и шест стотни) квадратни метра и разгърната застроена площ от **1 464, 81** (хиляда четиристотин шестдесет и четири цяло и осемдесет и една стотни) квадратни метра и **Гараж,** със застроена площ от **27.60** (двадесет и седем цяло и шестдесет стотни) квадратни метра, за сумато от **395 500 EUR** /триста деветдесет и пет хиляди и петстотин/ Евро, с вкл. ДДС.

2.2.5. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключи **14** /четиринадесет/ броя договори, във формата на нотариален акт, за продажбата на самостоятелно обособени имоти, от жилищна сграда, находяща се в гр. София, р-н Студентски, ул. Академик Стефан Младенов № 76, построена в **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, местност „Студентски

град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395, а именно:

- на 17.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № В17 /буква „В", седемнадесет/, находящ се на 6 /шести/ етаж, в секция „В", със застроена площ от **88,60** /осемдесет и осем цяло и шейсет/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, две лоджии, при граници: стълбищна площадка, фасада, разделителна стен със секция А, фасада, апартамент В18, **заедно с 3,50%** /три цяло и петдесет стотни/ идеални части от общите части на секция „В" на сградата, равняващи се на **18,61** /осемнадесет цяло и шейсе и една стотни/ кв.м., **заедно с** прилежащото **МАЗЕ № 17** /седемнадесет/, разположено на сутеренното ниво на Секция „В", с площ от **5,51 кв.м.**, **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, и **ГАРАЖ № 2** /две/, находящ се на I /първо/ подземно ниво, със застроена площ от **18.00** /осемнадесет/ кв.м., при граници и съседи: гараж 1, фасада, гараж 3 и гараж 4, подземна улица, **заедно с 2,57%** /две цяло и петдесет и седем стотни върху сто/ идеални части от общите части на подземни гаражи I ниво, **заедно** със съответните идеални части от правото на строеж върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **139 650 EUR** /сто тридесет и девет хиляди шестстотин и петдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 21.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е20 /буква „Е", двадесет/, находящ се на 4 /четвърти / етаж, на кота +9,09 /девет цяло девет стотни/ метра в секция „Е", със застроена площ от **64.31** /шейсет и ччетири цяло тридесет и една стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна, лоджия, при граници: на север – стълбищна площадка, на изток – апартамент Е19, на юг - фасада, на запад – апартамент Е21, **заедно с 2,14%** /две цяло четиридесет стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **11,33** /единадесет цяло тридесет и три стотни/ кв.м., **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 19** /деветнадесет /, находящо се в сутерена на секция „Е", с площ от **2,14** /две цяло и четиридесет стотни/ кв.м. и **заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **79 400** /седемдесет и девет хиляди и четиристотин Евро/, с вкл. ДДС;

- на 21.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е25 /буква „Е", двадесет и пет/, находящ се на 5 /пети/ етаж, в секция „Е" /или вход „Д"/ от сградата, със застроена площ от **77.24** /седемдесет и седем цяло двадесет и четири стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и лоджия, при граници: стълбищна площадка, апартамент Е24, разделителна стена със секция „Д" и фасада, заедно с **2.68%** /две цяло шестдесет и осем стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **14.17** /четиринадесет цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 24** /двадесет и четири/, със застроена площ от **2.84** кв.м., **заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **82 260 EUR** /осемдесет и две хиляди двеста и шестдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 23.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № В1 /буква „В", едно/, находящ се на 2 /втори/ етаж, в секция „В" /или вход „Б"/ на сградата, със застроена площ от **88,60**

/осемдесет и осем цяло и шестдесет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, две лоджии, при граници: разделителна стена със секция „А", апартамент № В2, апартамент № В3, стълбищна площадка и фасада, **заедно с 3,40%** /три цяло и четиридесет стотни върху сто/ идеални части от общите части на сграда „В" на сградата, равняващи се на **18,09** /осемнадесет цяло и девет стотни/ кв.м., **заедно с МАЗЕ № 1** /едно/ от същата секция, със застроена площ от **2,97** /две цяло деветдесет и седем стотни/ кв.м., **заедно с 0.54%** /нула цяло петдесет и четири стотни върху сто/ идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **106 690 EUR** /сто и шест хиляди шестстотин и деветдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 29.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № С31 /буква „С", тридесет и едно/, находящ се на подкрепен етаж етаж, в секция „С", със застроена площ от **61,44** /шестдесет и едно цяло четиридесет и четири/ кв.м., заедно с тераса от **8,18** /осем цяло и осемнадесет/ кв.м. и тераса с площ **7,75** /седем цяло седемдесет и пет/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, две тоалетни, душ, при граници: на север - фасада, на изток – стълбищна площадка, на юг – апартамент С27, на запад – разделителна стена с секция „Д", **заедно с 1,86%** /едно цяло и осемдесет и шест/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **10,47** /десет цяло четиридесет и седем/ кв.м., **заедно с МАЗЕ № 31** /тридесет и едно/, с площ от **4,77** /четири цяло седемдесет и седем/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **87 470 EUR** /осемдесет и седем хиляди четиристотин и седемдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 30.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № С5 /буква „С", пет/, находящ се на 3 /трети/ етаж, в секция „С" /или вход „В"/ от сградата, със застроена площ от **112.17** /сто и дванадесет цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, три спални, мокро помещение, хранник, коридор, две бани с тоалетна, тоалетна и три лоджии, при граници: на север – фасада и разделителна стена със секция „В", на изток – фасада, на юг – апартамент С6, на запад – стълбищна площадка, **заедно с 3,21%** /три цяло двадесет и една стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **18.02** /осемнадесет цяло и две стотни/ кв.м., **заедно с прилежащото към него МАЗЕ № 5** /пет/, находящо се в сутерена на секция „С", с площ от **4.29** /четири цяло двадесет и девет стотни/ **кв.м.**, **заедно с 0.68%** /нула цяло шестдесет и осем стотни върху сто/ идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **97 567.50 EUR** /деветдесет и седем хиляди петстотин шестдесет и седем Евро и петдесет евроцента/, с вкл. ДДС;

- на 30.10.2008г. за АПАРТАМЕНТ № А4 /буква „А", четири/, находящ се на 2 /втори/ етаж, в секция „А" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **56,08** /петдесет и шест цяло и осем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кът за спане, трапезария, кухненски бокс, баня с тоалетна, при граници: стълбищна площадка, апартамент А3, фасада, разделителна стена със секция Б, апартамент А8, заедно с **2,58%** /две цяло петдесет и осем процента/ идеални части от общите части на секция „А" на сградата, равняващи се на **10,87** /десет цяло и осемдесет и седем/ кв.м., **заедно с 0,34%** /нула цяло тридесет и четири процента/ идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **46 860 EUR** /четиридесет и шест хиляди осемстотин и шестдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 06.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № D1 /латинска буква „D", едно/, находящ се на 2 /втори/ етаж, в секция „D" /или вход „D"/ от сградата, със застроена площ от **79,58** /седемдесет и девет цяло и петдесет и осем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, две спални, коридор, баня с тоалетна, тоалетна, лоджия, при граници: фасада, разделителна стена със секция С, апартамент D2, стълбищна площадка, отдолу – склад магазин, отгоре – апартамент D5 заедно с **3,71%** /три цяло и седемнадесет и един процента/ идеални части от общите части на секция „D" на сградата, равняващи се на **19,08** /деветнадесет цяло и осем стотни/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 1** /едно/, находящо се в сутерена на секция D, със застроена площ от **2,60** /две цяло и шестдесет стотни/ кв.м., с граници: коридор мазета, разделителна стена с подземни гаражи второ ниво и мазе 4, мазе 3 и коридор, **заедно** със съответните **0.60%** /нула цяло и шестдесет процента/ идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **84 920 EUR** /осемдесет и четири хиляди деветстотин и двадесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 06.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № С4 /буква „С", четири/, находящ се на 2 /втори/ етаж, в секция „С", със застроена площ от **112,17** /сто и дванадесет цяло и седемнадесет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, три спални, баня с тоалетна, тоалетна, мокро помещение, три лоджии, при граници: на север – фасада, на изток – стълбищна площадка, на юг –апартамент С3, на запад – разделителна стена със секция А, **заедно с 3,13%** /три цяли и тринадесет процента/ идеални части от общите части на секция „С" на сградата, равняващи се на **17,58** /седемнадесет цяло и петдесет и осем/ кв.м., **заедно с прилежащото към него МАЗЕ №4** /четири/, находящо се в сутерена на секция „С", с площ от **2,48** /две цяло четиридесет и осем стотни/ **кв.м., заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена в размер на 0,66%, върху който е построена сградата, за сумата от **129 750 EUR** /сто двадесет и девет хиляди седемстотин и петдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 11.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е27 /буква „Е", двадесет и седем/, находящ се на 5 /пети/ етаж, в секция „Е" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **64,31** /шестдесет и четири цяло и тридесет и едни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и лоджия, при граници: апартамент Е28, стълбищна площадка, апартамент Е26, фасада, заедно с **2,15%** /две цяло и петнадесет процента/ идеални части от общите части на секция „Е" /или вход „А"/ на сградата, равняващи се на **11,37** /единадесет цяло и тридесет и седем/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 26** /двадесет и шест/, със застроена площ от **2,84** /две цяло и осемдесет и четири/ кв.м., **заедно** със съответните идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **73 000 EUR** /седемдесет и три хиляди Евро/, с вкл. ДДС;

- на 12.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № А23 /буква „А", двадесет и три/, находящ се на подпокривен етаж, в секция „А" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **56,08** /петдесет и шест цяло и осем стотни / кв.м., състоящ се от: антре, дневна кът за спане, трапезария с кухненски бокс, баня с тоалетна, при граници: стълбищна площадка, апартамент А22, фасада, разделителна стена със секция В, фасада, заедно с **2,22%** /две цяло двадесет и две стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „А" на сградата, равняващи се на **9,36** /девет цяло и тридесет и шест стотни/ кв.м., **заедно** с **0,25%** /нула цяло двадесет и пет стотни върху сто/

идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **49 080 EUR** /четиридесет и девет хиляди и осемдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 14.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № А16 /буква „А", шестнадесет/, находящ се на 5 /пети/ етаж, в секция „А" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **56,08** /петдесет и шест цяло и осем стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна с кът за спане, трапезария, кухненски бокс, баня с тоалетна, при граници: стълбищна площадка, апартамент А15, фасада, разделителна стена със секция „В", заедно с **2,70%** /две цяло и седемдесет процента/ идеални части от общите части на секция „А" на сградата, равняващи се на **11,37** /единадесет цяло и тридесет и седем стотни/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 13** /тринадесет/, със застроена площ от **4,99** /четири цяло и деветдесет и девет стотни/ кв.м., **заедно** с **0.35%** /нула цяло тридесет и пет процента/ идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **46 150 EUR** /четиридесет и шест хиляди сто и петдесет Евро /, с вкл. ДДС;

- на 14.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № А5 /буква „А", пет/, находящ се на 3 /трети/ етаж, в секция „А" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **99,45** /деветдесет и девет цяло четиридесет и пет стотни/ кв.м., състоящ се от: антре, дневна, две спални, коридор, кухненски бокс, баня с тоалетна, тоалетна, балкон при граници: фасада, апартамент А6, стълбищна площадка, фасада, заедно с **4,65%** /четири цяло и шестдесет и пет процента/ идеални части от общите части на секция „А" на сградата, равняващи се на **19,63** /деветнадесет цяло и шестдесет и три стотни/ кв.м., **заедно** с **МАЗЕ № 4** /четири/, със застроена площ от **2,82** /две цяло и осемдесет и две стотни/ кв.м., **заедно** с **0,61%** /нула цяло шестдесет и едни процента/ идеални части от правото на собственост върху терена, за сумата от **95 260 EUR** /деветдесет и пет хиляди двеста и шестдесет Евро/, с вкл. ДДС;

- на 14.11.2008г. за АПАРТАМЕНТ № Е33 /буква „Е", тридесет и три/, находящ се на 6 /шести/ етаж, в секция „Е" /или вход „А"/ от сградата, със застроена площ от **64.31** /шестдесет и четири цяло тридесет и една стотни/ **кв.м.**, състоящ се от: антре, дневна с кухненски бокс, спалня, баня с тоалетна и лоджия, при граници: апартамент Е34, стълбищна площадка, апартамент Е32, фасада, заедно с **2,15%** /две цяло и петнадесет стотни върху сто/ идеални части от общите части на секция „Е" на сградата, равняващи се на **11,37** /единадесет цяло тридесет и седем стотни/ **кв.м.**, заедно с прилежащото му **МАЗЕ № 31** /тридесет и едно/, със застроена площ **2,87** /две цяло осемдесет и седем стотни/ **кв.м., заедно с 0,39** /нула цяло тридесет и девет стотни върху сто/ идеални части от правото на собственост върху терена, върху който е построена сградата, за сумата от **83 200 EUR** /осемдесет и три хиляди и двеста Евро/, с вкл. ДДС.

2.2.6. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключи **15** /петнадесет/ броя договори, във формата на нотариален акт, за прехвърлянето на **съответните идеални части** от **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ /УПИ/ VIII – 1219, 1220** /осми, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста и деветнадесети и имот с планоснимачен номер хиляда двеста и двадесет/, от квартал 271 /двеста седемдесет и едно/, по плана на гр. София, местност „Студентски град", с площ от **6 040** /шест хиляди и четиридесет/ кв.м., при граници на имота по скица: от три страни – улици, УПИ VII-1421, УПИ XII-1421, УПИ II-1659, УПИ X-1475 и УПИ IX-395 **към собствениците**

на обекти в сградата, построена върху терена, **срещу изпълнение на задължението** си по Предварителен договор за суперфиция от 20.12.2004г. и Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на сгради № 72, том II, рег.№ 11298, дело № 261/2005г. на Мила Енева – Нотариус с рег.№ 140 в НК, с район на действие РС – София и вписан в Служба по вписванията под вх.рег.№ 44235/31.08.2005г., Акт № 86, том 128, дело № 32445/2005г., да прехвърли собствеността върху иделани части от поземления имот при въвеждане на построената в него сграда в експлоатация, а именно:

- на 12.12.2008г. за 4.23% /четири цяло двадесет и три стотни върху сто/, идеални части от правото на собственост върху терена, с общо 5 /пет/ броя нотариални актове;

- на 18.12.2008г. за 3.56% /три цяло петдесет и шест стотни върху сто/, идеални части от правото на собственост върху терена, с общо 6 /шест/ броя нотариални актове;

- на 19.12.2008г. за 2.06% /две цяло и шест стотни върху сто/, идеални части от правото на собственост върху терена, с общо 4 /четири/ броя нотариални актове.

2.3. Отдадени под наем недвижими имоти

Относителният дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти към 31.12.2008 г. е в размер на **68.50 %** /седемдесет и седем цяло тридесет и девет стотни върху сто/, спрямо общия размер на секюритизираните активи. Общият размер на последните възлиза на **44 852 098.14** /четиридесет и четири милиона осемстотин петдесет и две хиляди и деветдесет и осем и 0,14/ **лв.** Размерът на инвестиционните имоти, отдадени под наем, възлиза на **30 724 665.06** /тридесет милиона седемстотин двадесет и четири хиляди шестстотин шестдесет и пет и 0,06/ лв.

2.4. Сключване на облигационен заем

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи облигационен заем, при следните условия:

- **Обща номинална стойност (размер на облигационния заем)** - 30 000 000 **(тридесет милиона)** Евро, **разпределен в** 30 000 **(тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от** 1 000 **(хиляда)** Евро;

- **купон –** 6.5% **(шест цяло и пет десети процента);**

- **срок до падежа на облигациите –** 60 **(шестдесет)** месеца, **считано от датата на емисията;**

- **дата, от която тече срока до падежа – 14 май 2008 г.**

- дати на плащания: за главница – **еднократно**, в срок от 7 (седем) **дни** от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания:

14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г. 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.

- **банка, обслужваща плащанията по облигационния заем – банката–депозитар „Райфайзенбанк България" ЕАД и при спазване на изискванията на Наредба № 8 за Централния депозитар за ценни книжа;**

На основание чл. 206, ал. 6 и 7 от ТЗ, Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, свика първо Общо събрание на облигационерите от описаната по-горе емисия облигации на 29 май 2008 г. от 14.00ч. Събранието се проведе и на него бяха приети следните решения: по т.1 от дневния ред: Избор на представител/ли на облигационерите: Избра за представител на облигационера от емисия с ISIN код BG2100008080 от 14.05.2008г. г-жа Десислава Христова Тотева; по т. 2 от дневния ред: Определяне на възнаграждението на представителя/ите на облигационерите: Определя брутно възнаграждение на представителя на облигационерите в размер на 500 /петстотин/ лева, месечно.

2.5. Провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

На 27 юни 2008 г., се проведе редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Поканата за ОС е обявена в търговския регистър на 24.05.2008 г. и публикувана във в. „Дневник" броя от 15.05.2008г.

На заседанието на ОС бяха представени 645 783 броя акции, представляващи 99.33 % от капитала на дружеството.

ОС на акционерите взе следните решения:

- **Прие ГФО за 2007 г., Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството и Доклада на регистрирания одитор.**
- **Избра регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2008 г., а именно: Снежанка Башева, диплома № 0507, член на ИДЕС.**
- **Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2007г. и прие следните промени в СД:**
  - **Освободи от длъжност Георги Стефанов Пулев;**
  - **Избра за нов член на Съвета на директорите Людмила Димитрова Крачунова.**

- **Прие промени в Устава на "Сердика Пропъртис", предварително одобрени от КФН с решение № 566 - ДСИЦ/04.06.2008 г.**

Промяна в представителството на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

На 30 юни 2008 г., на свое заседание, новоизбрания Съвет на директорите прие решение за избор на Людмила Крачунова за Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на дружеството и за това тя да представлява еднолично "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

На 24 юли 2008 г., търговския регистър вписа промените в Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, прости на редовното годишна общо събрание на акционерите на дружеството, както и промяната в представителството: Съвета на директорите е в състав:

Людмила Димитрова Крачунова, Елена Великова Николова и Росица Филимонова Илиева

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителният директор* и *Председател на Съвета на директорите* Людмила Димитрова Крачунова.

2.6. Учредяване на дъщерно дружество, което след одобрение от КФН да изпълнява функциите на обслужващо дружество

На свое заседание от 24.10.2008г., Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, взе решение, за учредяване на дъщерно дружество с фирма „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, с капитал от **65 000 лв.** /шестдесет и пет хиляди лева/, което представлява **10%** от основния капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, с което е спазено изискването на чл. 21, ал. 3 от ЗДСИЦ. „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е регистринано в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 27.10.2008г.

КФН е одобрила „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за обслужващо дружество на "Сердика Пропъртис" АДИСЦ с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г., а с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г. е одобрила завяната на обслужващите дружества „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД и „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД и преминаване на всички извършвани от тях дейности, съгласно договорите им със „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2008 г.:

Показател - хил. лв.	**31 декември 2008г.**
Текущи активи	**22 597**
Активи, държани за продажба	3 966
Търговски вземания	77
Предоставени аванси	7
Вземания от подотчетни лица	3
Други краткосрочни вземания	9
Вземания по начислени лихви	192

Парични средства	18 317
Разходи за бъдещи периоди	26
Текущи пасиви	**2 953**
Текуща част от нетекущите задължения	2 399
Търговски задължения	435
Данъчни задължения	48
Задължения към персонала	1
Други	70
Нетен оборотен капитал	**19 644**

Нетният оборотен капитал е положителна величина, което показва,че част от краткотрайните активи на дружеството са финансирани от дългосрочни задължения.

В сравнение с 2007 година коефициента на текуща ликвидност се е увеличил чувствително.

Капитализация и задлъжнялост на дружеството към 31 декември 2008 г.:

Показател - хил. лв.	**31 декември 2008г.**
Собствен капитал	**6 235**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Финансов резултат	3 724
Текущи пасиви	**2 953**
Текуща част от нетекущите задължения – дължими лихви по облигационния заем	2 399
Търговски задължения	435
Данъчни задължения	48
Задължения към персонала	1
Други задължения	70

Собствен капитал

В края на 2008 г. собствения капитал на дружеството е значително по- голям от този в края на 2007 г. Основния фактор за това значително нарастване е величината на текущата печалба за 2008 г.

Привлечен капитал

През отчетния период дружеството е ползвало облигационен заем в размер на 30 000 000,00 евро.

Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2008 г. и 2007 г.:

Парични потоци в хил.лв.	**2008**
Парични потоци от оперативна дейност	4 663
Парични потоци от инвестиционна дейност	(27 623)
Парични потоци от финансова дейност	40 972
Изменения на паричните средства през периода	18 012
Парични средства в началото на периода	305
Парични средства в края на периода	18 317

За отчетният период, приключил на 31 декември 2008 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на дружеството нараства до 18 317 хил. лв. Дружеството изразходва 27 623 хил. лв. за инвестиционни дейности през 2008 г. Нетните парични средства, използвани за финансовите дейности на дружеството възлизат на 40 972 хил. лв. през 2008 г. спрямо 19 038 хил. лв. през 2007 г.

Структура на активите

През 2008 г. активите на дружеството нарастват и към 31 декември 2008 г. възлизат на 45 265 хил. лв. Следва да се отбележи, че структурата на активите през 2008 г. се променя в сравнение с 2007 г.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2008 г. и за 2007 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2008	% дял
Дълготрайни материални, нематериални активи, вкл.	**45 265**	**66.70%**
Инвестиционни имоти	44 852	66.09 %
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	244	0.36 %
Нематериални активи	6	0.01 %
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0.10%
Разходи за придобиване на ДМА	98	0.14 %
Текущи активи, вкл.	**22 597**	**33. 30 %**
Парични средства	18 317	26.99 %
ОБЩО АКТИВИ	**67 863**	**100%**

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2008г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти.

Приходите от продажба на имоти (земи и сгради – инвестиционни имоти и имоти държани за продажба) са в размер на **4 471 365,02 лв.** (четири милиона четиристотин седемдесет и една хиляди триста шестдесет и пет и 0,02 лв.).

Приходите на дружеството от наеми са в размер на **4 888 181.78 лв.** (четири милиона осемстотин осемдесет и осем хиляди сто осемдесет и един и 0,78 лв.). Приходите от управление на инвестиционни имоти са в размер на **70 205,65 лв.** (седемдесет хиляди двеста и пет и 0,65лв.)

Приходите от лихви на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2008г., са в размер на **619 010.26 лв.** (шестстотин и деветнадесет хиляди и десет и 0,26 лв.). Към м. декември 2008г., земите и инвестиционните имоти на дружеството са преоценени. В следствие от преоценката дружеството има приходи от преоценка в размер на **48 236.46 лв.** (четиридесет и осем лева двеста тридесет и шест и 0,46 лв.).

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

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството са рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.
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, измежду които са:

Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ посока. Основната част от активите на дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.
Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.
Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изграждането или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
Неблагоприятни изменения в бизнесредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
Риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

След годишното счетоводно приключване са настъпили следните по-важни събития:

5.1. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е придобило право на собственост върху недвижими имоти и се е разпореждало с имоти, както следва:

5.1.1. На 06 февруари 2009г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за придобиване на имот в град София за цена от **1 000 000**

/един милион/ Евро, с ДДС, равняващи се на **1 955 830** /един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осемстотин и тридесет/ Лева, с ДДС, описан в нотариален акт, както следва:

ДВОРНО МЯСТО, находящо се на ул. „Цар Симеон" № 53 /петдесет и три/, в град София, с площ по скица от 755 /седемстотин петдесет и пет/ кв.м., а по нотариален акт от 700 /седемстотин/ кв. м., съставляващо УПИ I-5 /урегулиран поземлен имот първи отреден за имот с планоснимачен номер пет/ от квартал 18 /осемнадесет/ по плана на град София, местност „ГЦ-Зона Г-14", при граници: УПИ II-4 /урегулиран поземлен имот втори отрелен за имот с планоснимачен номер четири/ и УПИ XI-3 /урегулиран поземлен имот единадесети отреден за имот с планоснимачен номер три/; УПИ VIII-6 /урегулиран поземлен имот осми отреден за имот с планоснимачен номер шест/; ул. „Цар Симеон"; УПИ XII-2 /урегулиран поземлен имот дванадесети отреден за имот с планоснимачен номер две/; УПИ VI-15 /урегулиран поземлен имот шести отреден за имот с планоснимачен номер петнадесети/ и УПИ III-13 /урегулиран поземлен имот трети отреден за имот с планоснимачен номер тринадесет/, ведно с построената в него масивна двуетажна жилищна сграда със застроена площ от около 161 /сто шестдесет и един/ кв.м., състояща се на сутерен на кота – 2.50 /минус две цяло и петдесет стотни/: абонатна станция, помещение архив, коридор и стълбищна клетка, на партерен етаж на кота 0.00 /нула/: фоайе, кабинет и помещение каса, офис помещение, две стан, санитарен възел, антре и стълбищна клетка, на първи етаж на кота + 3.15 /три цяло и петнадесет стотни/: шест помещения, офис, коридор, стълбищна клетка и полукривно пространство.

5.1.2. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е прехвърлило идеални части от сграда находяща се в гр. София, р-н Студентски, ул. Академик Стефан Младенов № 76

5.2. Избран е нов Директор за връзки с инвеститорите на дружеството.

Считано от 12.03.2009 г., длъжността Директор за връзки с инвеститорите в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълнява от Милена Костадинова Бельова.

5.3. Дружеството проведе извънредно общо събрание на акционерите, на което бяха приети следните решения:

- Членовете на Съвета на директорите Росица Филимонова Илиева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова, бяха освободени от длъжност и Общото събрание избира за нови членове на Съвета на директорите с мандат 5 г. Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова.

Съгласно решение на новоизбрания Съвет на директорите от 12 март 2009 г., Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Людмила Крачунова и от Председателя на СД Десислава Тотева *заедно и поотделно*.

- На основание чл. 40с от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО"), Общото събрание на акционерите избира с мандат 5 години и състав от трима членове *одитен комитет*, като за членове на одитния комитет на "Сердика Пропъртис"

АДСИЦ, бяха избрани: Таня Иванова Григорова, Ралица Иванова Минкова и Росица Филимонова Илиева. За председател на одитния комитет бе избрана Росица Филимонова Илиева.

- Промяна в Устава, изразяваща се в начина на изписване на наименованието на дружеството на латиница - Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: "Serdica Properties" REIT.

5.4. Ново обслужващо дружество – *виж на стр. 16, т. 2.6*

6. Прогнози за развитието на дружеството.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство, както и на база изготвена концепция за всеки един от имотите, попадащи в портфейла му. Сделките по придобиване и разпореждане с активи ще се извършват на база обстойно пазарно проучване и анализ на доходността за всеки конкретен имот, като тези услуги ще се извършват от обслужващото дружество/а и избрани от тях подизпълнители.

През 2009 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като лейства на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Плановете на Съвета на директорите са средствата на Дружеството да продължат да бъдат инвестирани приоритетно в сектора „офис сгради. Причините за този избор са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един браншове, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е дружество, средно за сектора според размера на инвестираните средства, а пазарният му дял (макар и условно) няма да надхвърли един-два процента на база общите приходи на всички участници в сектора.

Дружеството ще продължи да инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

II. Информация относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1, във връз. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

През март 2008 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ декларира пред Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса – София, че приема и ще се придържа, и спазва принципите и добрите практики, въведени с Националния кодекс за корпоративно управление, съответстващ на международно приетите и прилагани принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (2004)

През отчетната 2008 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление.

И през настоящата 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003г.

През отчетната 2008 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е придобило право на собственост върху описаните в т.2.1. недвижими имоти. Дружеството се е разпоредило с активите, описани в т.2.2. По-голямата част от придобитите имоти са отдадени под наем.
Притежаваните от дружеството имоти са разположени на територията на Република България, съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава 100 % от капитала на обслужващото си дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През отчетната 2008 г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по придобиване и продажба на недвижими имоти, подробно описани в т. 2.1. и т. 2.2. от настоящия доклад. Сключените от дружеството сделки, след годишното счетоводно приключване, са представени на стр. 17 – 18 от доклада.

Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договор за наем със своето обслужващо (дъщерно) дружество – „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Договорът е със срок 3 години и започва да тече от 17.11.2008г. Наемното плащане включва наем в размер на 16 евро на кв.м. наета площ и такса управление и поддръжка, която възлиза на 3 евро на кв.м. наета площ. „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е наело 22 кв.м. от административна сграда в гр. София, ул. „Кърнигралска" №19.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица", които от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2008 г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на дружеството по инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти. Имотите са придобити по цени, които не са по-високи от пазарните оценки на недвижимите имоти, изготвени от независими експерти – оценители.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2008 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит

Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Средствата от учредителната емисия акции на дружеството и от задължителното първоначално увеличение на капитала, са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на дружеството по придобиване на недвижими имоти. През 2008 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал.

Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнози за финансовите си резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Набраните средства от учредителната емисия акции на дружеството и от задължителното първоначално увеличение на капитала, са инвестирани приоритетно в сектора „офис сгради". Причините за този избор са следните: търсенето в този сегмент с най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация; финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е използвало и външно (дългово) финансиране.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. Дружеството ще се стреми да реализира печалба основно от отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите и възможност за обслужване на задълженията на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2009 г. дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и разпореждане с част от активите на дружеството, които се считат за не достатъчно доходоносни от гледна точка регулярни постъпления. При недостиг на средства Дружеството може да използва и привлечено външно финансиране от страна на банки.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството

През отчетната 2008 г. няма промяна в основните принципи на управление на дружеството. Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери.

Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона.

Информация за промените в управителните и надзорните органи

На проведеното на 27 юни 2008 г., редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от Съвета на директорите беше освободен Георги Пулев и на негово място беше избрана Людмила Крачунова.

На проведеното на 10 март 2009 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите Росица Филимонова Панева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова, бяха освободени от длъжност и Общото събрание избира за нови членове на Съвета на директорите с мандат 5 г. Лесислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Людмила Димитрова Крачунова

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията изплатени на членовете на Съвета на директорите за 2008 г., вкл. осигуровки възлизат 26 хил. лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството
Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не притежават акции от капитала на дружеството, както и не са им предоставяни опции върху капитала на дружеството, и не е поет ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, действието, на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в притежавания дял акции от настоящи акционери.

Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства

От учредяването си до настоящия момент "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани).

Данни за директора за връзки с инвеститорите
Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, е Милена Костадинова Бельова.
Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Кърнградска" № 19.

Телефон за контакт: (02) 932 00 40.

Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 май 2007г., акциите на дружеството се търгуват на неофициален пазар на БФБ – София. През 2008 г., цената на акциите се е движила в диапазона 20.00 – 26.01 лева, т.е. изменение от 6.01 лева или 30 %.

Анализ и разяснение на информацията по Приложение № 11 от Наредба № 2

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило информацията по Приложение № 11 на Наредба № 2 и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния консолидиран финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно приложимото българско законодателство.

Дружеството счита, че не са необходими допълнителни анализи и разяснения по представената информация.

Людмила Крачунова,
изпълнителен директор на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Пояснения

1 Обща информация

Дружеството **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** има за основна дейност 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 е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г. за неограничен срок. Учредители са **„КОНТАКТ СОФИЯ" ООД**, представлявано от Весела Огнянова Кюлева и **ЗПАД „ДЗИ – ОБЩО ЗАСТРАХОВАНЕ"**, представлявано от изпълнителните директори Недялко Димчев Чандъров и Валери Йорданов Алексиев.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружестовото е Република България, гр. София, ул. „Кърнградска" №19.

Дружеството се представлява от Людмила Димитрова Крачунова – еднолично.

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите са:

- Людмила Димитрова Крачунова;
- Росица Филимонова Панева;
- Елена Великова Николова.

Членовете на СД не притежават акции на дружеството.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капитала на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.
Върху дружеството упражнява контрол „Сердикон Пропъртис Лимитид", Никозия, Кипър, с притежаваните от него 643 976 броя акции, представляващи 99,07% от гласовете в ОС на „Сердика Пропъртис „ АДСИЦ.

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи облигационен заем, с обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро. Купонът е в размер на 6.5% (шест цяло и пет десети процента) и срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията. Дата, от която тече срока до падежа е 14 май 2008 г. Датите на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г. 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

** В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.*

Банка, обслужваща плащанията по облигационния заем – банката–депозитар с „Райфайзенбанк България" ЕАД.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции"
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги"
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие"
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване", публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.2.

3.2 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по -- ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти" и изисква „мениджърски подход", според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Очакваният ефект върху финансовите отчети все още се анализира от ръководството на дружеството.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за дружеството, тъй като към момента разходите по заеми не отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти, машини, съоръжения и оборудване.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации" и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети", МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия", и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия", в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Ръководството преценява въздействието върху дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху финансовите отчети на дружеството. Дружеството не притежава съвместни и асоциирани предприятия.
- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне" и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.

- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
- Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008". По-голямата част от тези промени ще влезнат с сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите и новите стандарти и разясненията.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни са тези дружества, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните дружества се изразява във възможността да се ръководи финансовата и оперативната политика на дъщерното дружество така, че да се извличат изгоди в резултат на дейността му. В самостоятелните финансови отчети на Дружеството, инвестициите в дъщерни дружества, са отчитани по себестойност.

4.3 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

4.4 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на стоки и предоставяне на услуги. Приходите от основните продукти и услуги са представени в Пояснение 17.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за доходите. Печалбите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за доходите на ред „печалба от продажба на нетекущи активи".

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начисляването.

4.5 Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи" в Отчета за доходите.

4.6 Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- лицензи - неамортизируем актив
- други - 4 години

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700,00 лв.

4.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Компютърно оборудване 2,00 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.8 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

4.9 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, които се отчитат по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за доходите по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата като „промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти".

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи" и „други разходи", и се признават както е описано в Пояснение 4.4.

4.10 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

4.11 Материални запаси - Нетекущи активи класифицирани като държани за продажба

Материалните запаси включват имоти – земи и сгради, които се държат единствено с цел продажба.
Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекущите активи или група активи (група на разположение) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата на разположение се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в баланса.

Активи, класифицирани като държани за продажба се оценяват на по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхната класификация като държани за продажба и тяхната справедлива стойност намалена с разходите по продажбата им. Някои активи държани за продажба като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите класифицирани като държани за

продажба не подлежат на амортизация, след тяхната класификация като държани за продажба.

4.12 Данъци върху дохода

Съгласно чл.175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел, регистрирани по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, не се облагат с корпоративен данък.

4.13 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.14 Собствен капитал и плащания на дивиденти

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и непокрити загуби от минали години.

4.15 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати.

4.16 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начисляването, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на акционерите.

4.17 Провизии, условни активи и условни пасиви

Дружеството е признало условни активи, възникнали във връзка с поети задължения. По подробно описание на поетите задължения е дадено в Пояснение 22.

4.18 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.18.1 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 8. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.18.2 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. При определяне на нетната реализируема стойност ръководството взема предвид най-надеждните налични данни към датата на

приблизителната оценка. Бъдещата реализация на балансовата стойност на материалните запаси се влияе от промените на цените в различни пазарни сегменти на имотите.

5 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде анализирана както следва:

	Земя '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Машини и оборуд. '000 лв.	Други	Общо '000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2008 г.	4 938	-	118	51	5107
Новопридобити активи	612	3	24	102	127
Отписани активи	5 550				
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	3	142	153	297
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	38	14	52
Салдо към 31 декември 2008 г.		-	38	15	52
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	**-**	**3**	**104**	**138**	**245**

Земята, собственост на Дружеството, е преоценена през 2008 г. от независими оценители. Справедливата стойност е определена на базата на подобни актуални сделки, извършени на пазара, която е коригирана в съответствие със спецификите на земята.

На 09.01.2009г., в град София, на ул. „Кърнаградска" № 19, се проведе заседание на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Съгласно изготвен Протокол, незастроената земя собственост на Дружеството се държи с цел строителство. Съгл. МСС 40 Инвестиционни имоти, земята е класифицирана като „Инвестиционни имоти – земи и терени"

6 Инвестиционни имоти

Към 31.12.2008г. инвестиционните имоти на Дружеството включват:

- гр. Пловдив, ул. Йосиф Шнитер №3;
- гр. София, Кв. Охридски №18;
- гр. София, ул. Цар Освободител №6;

- гр. София, ул. Лете №17;
- гр. София, ул. Кърнигралска №19;
- гр. Банско, почивна база;
- с. Стара река, почивна база;
- в.з. Костенец, почивна база;
- гр. София, Ст. Град, сградата на „Бараж" – два магазина и банков клон;
- гр. Плевен, ул. „Васил Левски" № 124;
- гр. Лом, ул. „Дунавска" №37;
- гр. Разград, бул. „България" №7;
- гр. Каварна, ул. „Добротица" №25;
- гр. Антоново, магазинно помещение на ул. „Тузлушки герой";
- гр. Айтос, ул. „Александър Стамболийски" №2;
- гр. Пазарджик, ул. „К.Величков" №24;
- гр. Хасково, ул. „Сан Стефано" №12;
- гр. Бургас, пл. „Царица Йоанна" №11-13;
- гр. Пловдив, бул. „Марица" №59;
- гр. Русе, ул Райко Даскалов" №34;
- земя в с. Емона,
- земя във Варна – Ялови ниви;
- Неурегулиран парцел в Смолян;
- Земя в ГКПП Лесово – Хамзабейли – Контактна зона

Справедливата стойност беше определена на базата на налични текущи цени на активни пазари. Затова техники за оценяване, включващи оценка на бъдещите приходи, не беше необходимо да се прилагат за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Промени в балансовите стойности, отразени в Баланса, могат да бъдат представени както следва:

	Инв. Имоти - земи	Инв. имоти - подобрения в/у земи	Инв. имоти - Сгради	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2008 г.	1 122	45	28 683	29 850
Новопридобити активи	79	-	9 970	10 049
Преквалифицирани от други	5 550	-	216	5 766
Нетна печалба /(загуба) от промяна в справедлива стойност	27	1	(227)	(199)

Преквалифицирани на друг вид	13	-	382	395
Отписани	3	-	216	219
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	**6 762**	**46**	**38 044**	**44 852**

Приходите от наеми за 2008 г. възлизат на 4 888 181,78 лв. (2007 г.: 17 292,25 лв.), и са включени в Отчета за доходите на ред „Приходи от продажби".
Приходите от такса управление за 2008 г. възлизат на 70 205,65 лв. (2007 г.: 2 969,34 лв.), и са включени в Отчета за доходите на ред „Приходи от продажби".

Следните суми, свързани с инвестиционните имоти, са отразени в Отчета за доходите:

	2008 '000 лв
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	4 958
Пр-ди от продажби на Инвестиционни имоти	232
Балансова стойност на продадени инв. имоти	(219)
Обезценка на инвестиционни имоти	(240)
Преоценка на инвестиционни имоти	42
Електроенергия	(12)
Вода	(4)
Телефони	(3)
Топлоенергия	(21)
Нотариални, съдебни и други такси	(1)
Проджект мениджмънт	(246)
Данък сгради и такса смет за 2008г.	(425)
Други разходи свързани и инвестиционни имоти	(26)
Застраховки	(38)

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.. Бъдещите минимални лизингови плащания са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1 година '000 лв.	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Към 31 декември 2008 г.	4 662	16 662	15 027	36 351
Към 31 декември 2007 г.	208	125	-	333

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или опции за подновяване или последващо закупуване, клаузи, свързани с рязко покачване на цената, както и ограничения, последван лизинг или допълнителни задължения.

7 Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2008 '000 лв.	участие %
Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	65	100
	65	

8 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобит лиценз и корпоративна идентичност. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Придобити лицензи '000 лв.	Придобити програмни продукти '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2008 г.	4	-	-	4
Новопридобити активи	-	22	2	24
Салдо към 31 декември 2008 г.	4	22	2	28
Амортизация и обезценка				
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	4	22	2	28

9 Активи предназначени за продажба

Съгласно Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 09.01.2009г., активите държани за продажба са:

- Имоти в гр. Видин;
- Имоти в гр. София, Родопски извор № 66;
- Имоти в гр. Поморие;
- Имоти в гр. Балчик;

- Имоти в гр. София – Студентски град – сграда „Бараж" – 13бр. апартамента и гаражи;
- Пловдив, Рогошко шосе;

10 Търговски вземания

Най-значимите търговски вземания към 31 декември 2008 г. са както следва:

	2008 '000 лв
"Дексиа Комуналкредит България" ЕООД	1
АНЖ СТРОЙ ООД	1
АНС - 2 ООД	1
АЛЛЕЛА ООД	1
Алпи Инженеринг ЕООД	1
АУСТРОБЪЛГАРИЯ ЕООД	1
БАЕВ ЕООД	1
Българска Телекомуникационна Компания АД	19
ВЕКТРОН ЕООД	2
ВИП СТРОЙ ЕООД	5
ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ ЕАД	1
ГЕОРГИ ВАЛДЕВ - ФАНЗЕН ЕТ	2
Диана Голд ЕООД	1
ЕС БИ ЕМ ЮРЪП ООД	1
ИВАН ИВАНОВ - 2000 ЕТ	4
Иван Кузманов Йорданов	1
ИНД КОМЕРС ООД	1
КАР - 3 ООД	1
Кар Систем ЕООД	-
КУПИ ДИС ЕООД	1
КУСКО ЕООД	3
МАМС ТРЕЙДИНГ ЕООД	2
МГ СТРОЙ ООД	1
Мимо - Димитринка Борисова ЕТ	1
МИЧ ЕООД	3
Мобилтел ЕАД	1
ПИАНЕЛ ООД	3
ОМЕГА ЛАЙТ ЕООД	1
ПГ СТРОЙ ЕООД	2
Сис Технология ЕООД	2

Стомана Индустри АД	1
ТЕХНОПОЛ НТ ЕООД	1
ТРИЙТИ КОРПОРЕЙТ СЪРВИСИС ЕООД	1
ТУРНА - ПЕТКОВ И СИЕ СД	2
Фаам България ООД	1
ФРИГО ЛУКС - БОЖИДАР ГАВОВ ЕТ	1
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	2
Други търговски задължения	3
	77

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

11 Други вземания

	2008 '000 лв.
Предоставени аванси	35
Вземания по начислени лихви	192
Вземания от персонала	-
Други вземания	12
Нефинансови активи	239

12 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2008 '000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	
- български лева	65
- евро	160
Краткосрочни депозити	
- български лева	15 608
- евро	2 487
	18 320

13 Собствен капитал

13.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2008 '000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650
- в началото на годината	650
- издадени през годината	-
Акции издадени и напълно платени	650
Общо акции, оторизирани към 31 декември	650

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2008 Брой акции	2008 %
ДФ Алфа Избрани Акции	1 023	0,160
ДФ Бенчмарк Фонд – 3	624	0,096
Булброкърс Финанси ЕООД	-	-
Алфа Венчърс ЕООД	160	0,024
Физически лица	4 217	0,648
Сердикон Пропъртис Лимит	643 976	99,073
		100,00

13.2 Премиен резерв

Премийният резерв на Дружестото е формиран чрез емисията на 150 000 броя права за покупка на акции. Правата са продадени по 12,697 всяко право. Премийният резерв е намален с комисионната на Булброкърс АД, обслужвали емисията на правата.

14 Заеми

14.1 Дългосрочни заеми

На 14 май 2008 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключва облигационен заем, при следните условия:

- Обща номинална стойност (размер на облигационния заем) - 30 000 000 (тридесет милиона) Евро, разпределен в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, свободно прехвърляеми, лихвоносни облигации, всяка една с номинална стойност от 1 000 (хиляда) Евро;
- купон – 6.5% (шест цяло и пет десети процента);
- срок до падежа на облигациите – 60 (шестдесет) месеца, считано от датата на емисията;
- дата, от която тече срока до падежа – 14 май 2008 г.
- дати на плащания: за главница – еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2013г.; за лихвени плащания: *14.11.2008г., 14.05.2009г., 14.11.2009г, 14.05.2010г., 14.11.2010г., 14.05.2011г., 14.112011г., 14.05.2012г., 14.11.2012г.,14.05.2013.*

В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.

- банка, обслужваща плащанията по облигационния заем – банката–депозитар „Райфайзенбанк България" ЕАД и при спазване на изискванията на Наредба № 8 за централния депозитар за ценни книжа;

14.2 Текуща част от нетекущите задължения

Позицията „Текуща част от нетекущите задължения" се формира от размерът на лихвените плащания, които Дружеството начислява по облигационния заем и които Дружеството дължи на облигационерите. Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява **чрез банков превод към ЦД** в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер.

14.3 Търговски задължения

	2008 '000 лв.
Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД	14
Амазония ООД	-
БР Лизинг	-
БТК АД	2
ВиК Бургас ЕАД	1
ЕВН БЪЛГАРИЯ ЕЛЕКТРОСНАБДЯВАНЕ АД	4
Коймора - България ООД	-
Контракт Лизинг ООД	-
Рийд Смит Ричардс Бътлър ЛЛП	1
Топлофикация София АД	6
ЧЕЗ Електро България АД	12
	40

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

15 Персонал

15.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2008 '000 лв.
Разходи за заплати	49
Разходи за социални осигуровки	6
	55

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2008 '000 лв.
Задължения за заплати	1
Задължения към персонала и осигурителни институции	1

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2009 г.

16 Други задължения

	2008 '000 лв.
Получени гаранции	5
Получени депозити от клиенти	394
Други	66
Задължения към подотчетни лица	2
	467

17 Приходи от продажби

	2008 '000 лв.
Приходи от продажба на стоки	4 239
Приходи от наеми и управление на недвижими имоти	4 958
Други	214
	9 411

18 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2008 '000 лв.
Вода	7
Външни услуги - общо административни услуги	20
Правно обслужване	69
Консултантски услуги	5
Оценки на имоти	96
Проджект мениджмънт общи	552
Счетоводно обслужване	36
Застраховки	42
Такси /съдебни,нотариални,други/	18
Текущ ремонт и поддръжка от общ характер	12
Топлоенергия	23
Телефони	10
Одиторски услуги	5
Електроенергия	12
Други външни услуги	27
	934

19 Печалба от продажба на нетекущи активи

	2008 '000 лв.
Приходи от продажба	232
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	219
Печалба от продажба на нетекущи активи	**13**

20 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2008 '000 лв.
Разходи за лихви по облигационен заем	2 399
Разходи за лихви по банкови заеми	558
Разходи по операции с чуждестранна валута	5
Банкови такси	3
Други финансови разходи	22
Финансови разходи	2 987

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

	2008 '000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти	619
Финансови приходи	619

21 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват едно дъщерно дружество.
Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

21.1 Сделки с дъщерни предприятия

	2008 '000 лв.
Продажба на услуги	
- продажба на услуги на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД	1
	1

21.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2008 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения	
Заплати	24
Разходи за социални осигуровки	2
Общо краткосрочни възнаграждения	26

21.3 Салда към края на годината

	2008 '000 лв.
Задължения към:	
- управленски персонал	1
Общо задължения към свързани лица	1

22 Условни активи и условни пасиви

Към настоящият момент Дружеството има поети задължения по Предварителен договор за суперфиция от 20.12.2004г. и Нотариален акт за учредяване право на строеж срещу задължение за построяване на сгради №72, том II, рег. № 11298, **да прехвърли собствеността върху идеални части от УПИ VIII – 1219, 1220**, от квартал 271, местност „Студентски град", при въвеждане на построената в него сграда в експлоатация.

23 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% (2007 г.: 10%) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за доходите могат да бъдат равнени както следва:

	2008 '000 лв.
Печалба / (загуба) преди данъчно облагане	3 785
Данъчна ставка	10%
Очакван разход за данък	(379)
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	
Приходи, освободени от данъчно облагане	1 026
Корекции за непризнати за данъчни цели разходи	

Непризнати за данъчни цели разходи	(644)
Действителен разход за данък	3

Разходите за данъци включват:

Възникване и обратно проявление на временни разлики	3
Разходи за данъци	3

24 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу.

24.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

24.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти.

24.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск.
Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Дружеството няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Кредитният риск относно парични средства и други краткосрочни финансови активи се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

24.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди – ежедневно и сжеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2008 г. падежите на договорните задължения посочени в Баланса на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми	2 399	58 675	-
Банкови заеми	-	-	-
Търговски и други задължения	40	-	-
Общо	2 439	58 675	-

25 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска, при спазване на нормативните изисквания.

26 Събития след датата на баланса

Въз основа на нашите знания, не са възниквали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в гореописочените финансови отчети.