

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

за 2009 г.
(консолидиран)

30. 04. 2009 г.


SERDICA)
PROPERTIES REIT

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 2006 г.по по фирмено дело № 14841/2006 г.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е преregистрирано и вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието с ЕИК 175187173

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 Весела Огнянова Кюлева, с притежавените пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, 64 398 броя акции, представляващи 9.9073 % или общо 643 293 броя акции, представляващи 98.9682 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

1.3. Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от трима членове, с мандат от 5 години. Членове на Съвета на директорите са следните лица:

- **Десислава Христова Тотева**
- **Мартин Петров Станков**
- **Елена Великова Николова**

Съветът на директорите не е упълномощил прокурист или друг търговски управител.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Христова Тотева и *Председателя на Съвета на директорите* Мартин Петров Станков, заедно и поотделно.

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 „ВК Мениджмънт" ЕООД
	Член на Съвета на директорите на „Интерхотел Сандански – България" АД
	Представител на „Аекс" АД в Съвета на директорите на „Ривиера" АД
	Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съвета на директорите на „Аекс" АД
Мартин Петров Станков	Едноличен собственик на капитала на „Ем Ем Ес Инвест" ЕООД и „Семар Инвест" ЕООД; едноличен собственик и управител на „Смаркрос" ЕООД
Елена Великова Николова	Едноличен собственик на капитала на „Лекс Адвайс" ЕООД; съдружник в „Разноизнос БГ" ООД
	Член на Контролния съвет на кооперация „Хотово" – в ликвидация

1.4. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е вписано в търговския регистър с ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление: град София, район "Триадица", ул. „Кърниградска" № 19. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими

имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18,ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Управител на Дружеството е Даниел Събчев Събев.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е одобрено от КФН, с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г., и с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., като разполагащо с необходимана организация и ресурси за обслужване не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

2. Дейност през 2009 г.

2.1. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти, разпореждане с имоти:

На 6 февруари 2009 г. „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, представляващ Дворно място, заедно с построената в него масивна двуетажна жилищна сграда, със застроена площ от около 161 кв.м., находящи се на ул. „Цар Симеон" № 53, в град София, с площ от 700 /седемстотин/ кв. м., съставляващо УПИ I-5 от квартал 18 по плана на град София, местност „ГГЦ-Зона Г-14.

На 30 юни 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи два договора за продажба на недвижими имоти във формата на нотариален акт, както следва:

Апартамент № В 22, находящ се в многофункционална жилищна сграда, в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 62,47 кв.м., на 7-ми /етаж/, заедно с принадлежащото към него мазе и 2,58 % идеални части от правото на строеж от поземлен имот, в който е построена сградата за обща продажна цена в размер на 64 753.00 (шестдесет и четири хиляди седемстотин петдесет и три) евро.

Апартамент № В 11, находящ се в многофункционална жилищна сграда, в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, на четвърти етаж, със застроена площ от 62,47 кв.м., заедно с принадлежащото към него мазе, заедно с 2,61 % идеални части от общите части на секция „В" /"бе"/, равняващи се на 13,88 кв.м. от сградата, за обща продажна цена в размер на 64 898 евро.

През 2009 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е прехвърлило заедно с продадените апартаменти и идеални части от УПИ находящо се в гр. София, р-н Студентски, ул. "Академик Стефан Младенов" № 76.

Предварителен договор за продажба на недвижим имот

На 24 ноември 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор с Община Поморие за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, находящ се в четириетажна с тавански етаж сграда в гр. Поморие, обл. Бургаска, на ул. „Солна" № 5, а именно: четвърти и обособена част от тавански етаж, представляващи почивна станция, ведно със съответните идеални части от сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху общинско дворно място, върху което е построена сградата, съставляващо част от УПИ – I – 5049, в кв. 231 на гр. Поморие, срещу заплащане на продажна цена от 550 000 лева, с вкл. ДДС.

Купувачът се задължава да заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сумата в размер на 330 000 лева, с вкл. ДДС в деня на сключване на предварителния договор. Останалата част от продажната цена в размер на 220 000 лева, без вкл. ДДС, ще бъде изплатена на дружеството на 12 равни месечни вноски. Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен след получаване на последната парична вноска.

Към момента са платени 396 000 лева с вкл. ДДС.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2009 г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 65.28 % , спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на 4 944 хил. лв.

Извършени строително – монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

На 5 ноември 2009 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи от Министерство на околната среда и водите съгласуване на дейностите по ремонт на „Почивна база ДЗИ", находяща се в местността „Чалин валог", национален парк „Пирин".

Във връзка със започнало преустройство на „Почивна база ДЗИ", „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договор за проектиране за обект - почивна станция с местоположение: гр. Банско, местност „Чалин Валог", на стойност 40 740 лв., както и е възложило извършване на инженерно-геоложко и хидрогеоложко проучване относно същия имот. Към настоящия момент Дружеството е получило изготвения доклад.

Строително – монтажни работи и подобрения са извършени в сградата в град Лом, ул. „Дунавска" № 37; в триетажната масивна сграда, представляваща банков клон, находяща се в гр. Плевен, ул."Васил Левски" № 124; гр.Хасково , ул."Сан Стефано"12; в сградата в град София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76; в сградите на ул. „Кърниградска" № 19, бул. „Цар Освободител" № 6 и „Климент Охридски" № 18.

Договор за изготвяне на ПУП и „Проект за организация на движението по пътищата" е сключен, относно поз.им. № 38916.10.149 намиращ се в курорт "Вили Костенец", ул."Пленщица" №2, с. Костенец, община Костенец, Софийска област.

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2009 г. са на обща стойност 302 хил. лева.

Разрешително за водоползване на минерална вода от находище „Костенец"

През 2009 г.„Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи от Министерство на околната среда и водите, разрешително за водовземане на минерална вода от находище „Костенец", с. Костенец, общ. Костенец, обл. Софийска – сондаж № 2хг, за водоснабдяване на хотел, намиращ са на територията на курорт „Вили Костенец", ул. „Пленщица" № 2, с. Костенец – собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Разрешителното е със срок 10 години, считано от 10 юли 2009 г.

Други дейности

През 2009 г., бяха предприети действия по промяна на трайното предназначение от овощна градина в земеделска земя и понижена категорията на трите поземлените имоти, собственост на Дружеството в землището на с. Емона, общ. Несебър, м. „Мегало Алан". Беше променено предназначението от овощна градина в земеделска земя и понижена категорията от 4 на 7 за трите поземлени имота.

Извършени са и дейности по изваждане от Поземлен фонд на поземлен имот, находящ се в местността "Шапка", землище на с.Емона, община Несебър, област Бургас.

Промяна на обслужващото дружество на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

КФН с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г, одобри „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД за обслужващо дружество на "Сердика Пропъртис" АДИСЦ, а с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., одобри замяната 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.

Общи събрания на акционерите

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 10 март 2009 г., се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

1) 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 Съвета на директорите Десислава Тотева, *заедно и поотделно*.

2) На основание чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("**ЗНФО**"), Общото събрание на акционерите избра 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.

3) 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.

Приетите от извънредното Общо събрание на акционерите промени в Съвета на директорите и представителството на Дружеството, бяха вписани в търговския регистър на 17 март 2009 г.

Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Съгласно чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ свика редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството на 30 юни 2009 г., в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 28.05.2009 г., публикувана е във в. "Дневник", бр. 95 от 20.05.2009 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК, чрез www.fininfo.news.bg на 18.05.2009 г., с което е спазен минималният законов срок.
На датата, определена за провеждане на събранието не се явиха акционери на Дружеството и на основание чл.227, ал.3 от ТЗ, редовното годишно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ се отложи поради липса на кворум.

Редовното годишно общо събрание на акционерите се проведе на 18 септември 2009 г. и прие следните решения:

1) Годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет за 2008 г.; Доклада на Съвета на директорите (индивидуален и консолидиран) за дейността през 2008 г.; Докладите на регистрирания одитор за проверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2008 г.; Доклада на директора за връзки с инвеститорите.

2) Решение за разпределяне на печалбата на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ: разпределя 90 % от печалбата за финансовата 2008г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 3 390 805.74 лева, при 650 000 броя акции, или 5.216 лв. на акция.

   Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента да се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар.

   Изплащането на дивидента да започне от 12 октомври 2009 г.

3) Решение за избор на Снежанка Александрова Башева – регистриран одитор, диплома № 0507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на Дружеството за 2009г.

4) Решение за освобождавене от отговорност за дейността им през 2008 г. на членовете на Съвета на директорите Елена Николова, Людмила Крачунова и Росица Илиева. Георги Пулев не се освобождава от отговорност.

5) Решение за освобождаване от Съвета на директорите на Людмила Крачунова и за избор на Мартин Станков за нов член на Съвета на директорите; определяне на възнаграждението и гаранцията за управлението на членовете на Съвета на директорите.

6) Промени в Устава на Дружеството, отразяващи последните промени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, относно реда за провеждане на общи събрания на публичните дружества и изискванията на Закона за независимия финансов одит, относно задължението за създаване на одитен комитет.

Отправено търгово предложение

През 2009 г. се проведе и търговото предлагане, във връзка с отправеното от Весела Огнянова Кюлева търгово предложение на основание чл. 149, ал. 1, т. 1, ал. 6 и ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за закупуване на акциите на останалите акционери в „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, при цена от 28.00 лева за акция.

Търговото предлагане започна на 21.07.2009 г. и приключи на 17.08.2009 г., при следните резултати: шестима акционери, приели търговото предложение (4 физически и 2 юридически лица); Акции, за които е налице приемане на търговото предложение: 5 817 (пет хиляди осемстотин и седемнадесет) броя обикновени, безналични акции от капитала на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение Дружеството да разпредели като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2008г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 3 390 805.74 лева, при 650 000 броя акции, или 5.216 лв. на акция.
Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши със съдействието на Централен депозитар АД, по реда и условията определени в Наредба № 8/2003 г. на Комисията за финансов надзор и в Приложение № 27 към Правилника на Централния депозитар.

Изплащането на дивидента, съгласно решението на ОС се извърши през месец октомври 2009 г.

Вписани в търговския регистър промени в обстоятелства

На 13 октомври 2009 г., търговския регистър вписа приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството промени в Съвета на директорите на Дружеството, а именно: освобождаването от длъжност на Людмила Крачунова и избор за нов член на Съвета на директорите на Мартин Станков.

Търговския регистър вписа и промяната в представителството на Дружеството – „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателя на Съвета на директорите Мартин Станков и от Изпълнителния директор Десислава Тотева, заедно и поотделно.

Бяха обявени и приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите ГФО за 2008 г. и Устав, одобрен от КФН с решение № 806-ДСИЦ от 07.10.2009 г.

Избран е нов Директор за връзки с инвеститорите на Дружеството:

Считано от 07.12.2009 г., длъжността Директор за връзки с инвеститорите в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, се изпълнява от Иво Богомилов Петрунов.

Погасяване на част от емитирания от Дружеството облигационен заем

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г.

Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

2.2. „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

През 2009 г., в рамките на предмета си на дейност и съгласно договора за обслужващо дружество, „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е предоставяло на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ **услуги по придобиване/продажба на имоти,** включващи: проучване статута на имотите /собственост/, техническо състояние, възможности за застрояване и експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки; мотивирани предложения за разпореждане с активи на база пазарни проучвания. Осъществяват се също дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажбите; **услуги по управление на проектите**, включващи основно градоустройствени процедури /отреждане статута на поземлените имоти/ и проектиране, с цел застрояване. строителство, реконструкция и подобрения на незастроени поземлени имоти, както и на съществуващи сгради; **услуги по управлението и поддръжката на недвижими имоти**, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ; **водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция**, свързани с дейността и правно обслужване на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** и извършване на **други дейности, свързани с дейността на АДСИЦ.**

За някои от предоставяните на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги, обслужващото дружество е сключвало договори с външни консултанти, подизпълнители и експерти в съответната област.

Финансовият резултат за текущата година е печалба, възлизаща на 60 хил.лв.

На 27 октомври 2009 г., търговския регистър вписа освобождаването от длъжност на Венцислав Станиславов и избора на Даниел Събев за управител на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2009 г., съгласно консолидирания ГФО:

Показател - хил. лв.	
Текущи активи	**8 442**
Активи, държани за продажба	3 476
Вземания от клиенти и доставчици	151
Предоставени аванси	104
Други краткосрочни вземания	90
Парични средства	4 588
Разходи за бъдещи периоди	30
Текущи пасиви	**1 367**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	422
Данъчни задължения	104
Други	509
Нетен оборотен капитал	**7 075**

Нетният оборотен капитал е положителна величина, което показва, че част от краткотрайните активи на Дружеството са финансирани от дългосрочни задължения. Това би следвало да се определи като положителна страна на дейността, тъй като тези активи имат висока степен на ликвидност и по – малък срок на обращаемост.

Коефициента на текуща ликвидност през 2009 г., е с по-ниска стойност 6.17 в сравнение с 7.65 в края на 2008 г.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2009 г., съгласно консолидирания ГФО:

Показател - хил. лв.	
Собствен капитал	**(145)**

Основен капитал	650
Резерви	1 861
Финансов резултат	(2 656)
Текущи пасиви	**1 367**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	422
Данъчни задължения	104
Други	509

Собствен капитал

В края на 2009 г. собствения капитал на Дружеството е значително по - нисък от този в края на 2008 г. Основния фактор за това, е извършената преоценка на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Привлечен капитал

През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране.

Освен облигационния заем от 2008 г., в размер на 30 000 000 евро, Дружеството не е емитирало други емисии облигации.

Основните източници на капитал и ликвидност са средствата от първоначалното увеличение на капитала и премийният резерв от емисията, както и от емитирания през 2008 г. облигационен заем. Приходите от оперативна дейност формирани изцяло от сделки с имоти, придобити с цел продажба и наеми, са другият основен източник на капитали и ликвидност за Дружеството.

Парични потоци

В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2008 г. и 2009 г., съгласно консолидираните годишни финансови отчети:

Парични потоци в хил.лв.	2009	2008
Парични потоци от оперативна дейност	4 758	4 628
Парични потоци от инвестиционна дейност	(1 670)	(27 585)
Парични потоци от финансова дейност	(16 817)	40 972
Изменения на паричните средства през периода	(13 729)	18 015
Парични средства в началото на периода	18 320	305

Парични средства в края на периода	4 591	18 320

За отчетният период, приключил на 31 декември 2009 г., нетният паричен поток изразходван за инвестиционна дейност на Дружеството на консолидирана база намалява до 1 670 хил. лв. Почти няма промяна в паричните потоци от оперативна дейност. Размерът на паричните средства в края на 2009 г. е значително по-нисък, поради извършените през годината плащания на лихви и предсрочно погасяване на част от главницата по емитирания от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ облигационен заем.

Структура на активите

През 2009 г. стойността на активите по баланса е по-ниска в сравнение с 2008 г. и се дължи на извършените през 2009 г., преоценки на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти, и извършените през 2009 г. предсрочното погасяване на част от главницата на емитирания от Дружеството облигационен заем и лихвени плащания по него. Структурата на активите не се променя съществено през 2009 г., с изключение на дела на свободните парични средства.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2009 г. и за 2008 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2009	%	2008	%
Дълготрайни материални, нематериални активи, вкл.	**43 632**	**83.78**	**45 226**	**66.67**
Инвестиционни имоти	43 333	83.21	44 852	66.12
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	281	0.53	343	0.505
Нематериални активи	17	0.032	27	0.039
Активи по отсрочени данъци	1	0.002	3	0.004
Текущи активи, вкл.	**8 442**	**16.21**	**22 607**	**33. 32**
Активи, държани с цел продажба	3 476	6.67	3 966	5.84
Търговски и други вземания	345	0.662	321	0.473
Разходи за бъдещи периоди	30	0.057	0	0
Парични средства	4 591	8.68	18 320	26.99
ОБЩО АКТИВИ	**52 074**	**100.00**	**67 834**	**100.00**

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2009 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажба на имоти са в размер на 210 хил. лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 4 843 хил. лв., а 152 хил. лв. са другите приходи.

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 развива дейност (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, влиянието на глобалната финансова криза и други, измежду които са и:

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 изгражданите 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 бизнессредата 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:

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ отдаде под наем обекти от сградите, находящи се в гр. София, район „Студентски град", ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 и ул. „Климент Охридски" № 18 и е продаде един гараж от първата сграда.

Дружеството сключи и договор за отдаване под наем на учебно-методически комплекс, гараж за МПС, спортна зала и сауна, разположени в имот, находящ се в с.Стара река, общ.Сливен.

На 16 март 2010 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде искова молба до Арбитражния съд при БТПП – гр. София, срещу „ВИП Строй" ООД – бивш наемател на обект от сградата на Дружеството в гр. Бургас, пл. „Гаров" № 11-15.

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 2010 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 действа 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 бранш, 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.

В момента на пазара на секюритизация на недвижими имоти оперират над шестдесет и пет дружества със специална инвестиционна цел. Освен дружествата със специална инвестиционна цел, на пазара за покупко-продажба и управление на недвижими имоти работят и множество обикновенни търговски дружества, включително и чуждестранни. Освен юридическите лица на пазара има и много физически лица. По тази причина секторът е слабо концентриран и високо конкурентен.

Пазарният дял на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, изчислен на база притежавани активи от дружествата със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти е около 6 %.

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 връ. с ал. 4, т. 3 от ЗППЦК

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ приема, придържа се 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 2009 година, Дружеството е спазвало заложените в Национелния кодекс за корпоративно управление принципи.

Корпоративни ръководства

Действията на Съвета на директорите на Дружеството през отчетната 2009 година бяха изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложени в Националния кодекс за корпоративно управление.

Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството, в съответствие с установените стратегия, визия, цели на Дружеството и интересите на акционерите.

През 2009 г., членовете Съвета на директорите изпълняваха задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползваха само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна; проявяваха лоялност към дружеството, като: предпочитаха интереса на дружеството пред своя собствен интерес; избягваха преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на дружеството; не разпространяваха непублична информация за дружеството, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от 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.

Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите.

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.

Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и съгласно закона.

Съвета на директорите се отчете за дейността си пред редовното годишно общо събрание на акционерите.

През 2009 г., са извършвани промени в Съвета на директорите на извънредното общо събрание през месец март и на редовното годишно общо събрание, като са спазени изискванията на действащото законодателство и Устава на Дружеството. За членове на Съвета на директорите са избирани лица с висше образование и неосъждани. Съгласно ТЗ, ЗППЦК и Устава на Дружеството, членове на Съвета на директорите са три физически лица. Един от членовете на СД отговаря на изискванията за независим директор съгласно чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите имат подходящи знания и опит за заеманата от тях длъжност.

В договорите за възлагане на управлението, са определени правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите, възнагражденията им, задълженията за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаването им.

Сключените през 2009 г., от Съвета на директорите сделки по придобиване и разпореждане с недвижими имоти, са в рамките на обичайната дейност на Дружеството, съгласно чл. 114, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, без участието на заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 5, във връзка с чл. 114, ал. 1, т. 1, б. "б" и Съветът на директорите не се е нуждаел от предварително овластяване от страна на Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за сключването им.

При придобиване/продажба на недвижими имоти, са спазени изискванията на чл. 19, ал. 1 и ал. 5 от ЗДСИЦ – изготвени са оценки от независими експерти с необходимата квалификация и опит, и цените, по които Дружеството е придобило/продало недвижими имоти са съобразени с изготвените оценки.

Одитен комитет

Работата на членовете на Съвета на директорите се подпомага от Одитен комитет.

Одитният комитет на Дружеството е избран на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 10 март 2010 г.

На основание чл. 40е 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.

Общото събрание избра за председател на одитния комитет Росица Филимонова Илиева.

Предстои Одитният комитет да изготви и представи пред редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ отчет за дейността си през 2009 г.

Защита правата на акционерите

През 2009 г., Съвета на директорите е предприел необходимите действия за гарантиране равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните и защита на интересите им.

Поканите за свикване на Общи събрания на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ през 2009 г., заедно с материалите, свързани с дневния ред, са изпращани в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса – София" АД, до "Централен депозитар" АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред, както и обявена на обществеността и публикувана на интернет страницата на Дружеството.

Поканите за Общи събрания на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ са обявявани в срок в търговския регистър и публикувани в централен ежедневник.

Поканата за извънредното общо събрание на акционерите, насрочено за 10 март 2009 г. е обявена в търговския регистър на 20 януари 2009 г. и е публикувана във в. "Дневник", броя от 21 януари 2009 г., с което е спазен минималният законов срок.

Поканата за редовното годишно общо събрание, насрочено за 30 юни 2009 г., съответно за 18 септември 2009 г. , при липса на кворум, е обявена в търговския регистър на 28 май 2009г., публикувана е във в. "Дневник", броя от 20 май 2009г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на 18 май 2009г., с което е спазен минималния законов срок. Поканите съдържат реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранията са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор, "Централен депозитар" АД и "Българска фондова борса – София" АД.

В изпълнение на изискванията на чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, поканата за свикване на РГОС за 2008 г., съдържа информация за правото на акционерите за участие в Общото събрание, за правото им да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник и начините, чрез които дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание; интернет страницата на Дружеството и други.

Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление и на интернет сайта на Дружеството от датата на обявяване на поканата. Текстовете в писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни. Всички предложения са представени в отделни точки, в т.ч. предложението за разпределяне на печалбата.

Право на глас в проведените през 2009 г. Общи събрания на акционерите на Дружеството, упражниха лично или чрез представител, лицата, вписани в Книгата на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, водена от "Централен депозитар" АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

Протоколите от проведените през годината редовно и извънредно общо събрание са представени своевременно на КФН, БФБ и обявени на обществеността чрез интернет сайта http://fininfo.news.bg, както и са публикувани на интернет страницата на Дружеството.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството предоставя информация на акционерите по телефона, по пощата и по електронен път за състоянието на Дружеството за неговата дейност и други.

Разкриване на информация

Съветът на директорите на Дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН, БФБ и обществеността на регулярната информация, вкл. периодичната информация, в т.ч. финансовите отчети /тримесечни и годишни индивидуални и консолидирани/ - изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл. 4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата

информация, която Дружеството е длъжно да разкрива съгласно закона по реда на чл. 100т от ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса – София" АД, а в случаите, предвидени в закона е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на Дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, КФН не е налагала принудителни административни мерки на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ има информационно-представителна страница на Дружеството в Интернет – www.spreit.eu с изчерпателна и разбираема информация за дейността на Дружеството, която се поддържа и обновява своевременно.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2008 година, осъществен от регистрирания одитор Снежанка Александрова Башева, диплома № 0507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2009 г.

Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите; Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса – София" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него.

Заинтересовани лица

През отчетната 2009 г., Съветът на директорите е осигурявал ефективно взаимодействие със заинтересованите лица – клиенти, кредитори и служителя в Дружеството – директора за връзки с инвеститорите.

Съветът на директорите се е съобразявал със заинтересованите лица в съответствие с принципите за прозрачност, отчетност и бизнес етика.

Във връзка с отправеното през 2009 г. търгово предложение към миноритарните акционери на Дружеството, Съветът на директорите даде становище по предложението.

Съветът на директорите е изпълнил задължението си по чл. 36, ал. 5 от Наредба № 13 за оповестяване на търговото предложение по чл. 149, ал. 1, т.1, ал. 6 и ал. 7 от ЗППЦК, отправено от Весела Огнянова Кюлева, за закупуване акциите на останалите акционери на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и на становището на Съвета на директорите относно предложената сделка, като постави на видно и достъпно място в офиса на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ съобщение относно търговото предложение.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изплащало лихвите по облигационния заем, както и е уведомило облигационера от емисията облигации с ISIN код 2100008080 за намеренията си да упражни предвидената в условията по заема кол опция и да погаси предсрочно част от главницата по заема, заедно с лихвеното плащане с падеж 14 ноември 2009 г.

И през настоящата 2010 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 2009 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е придобило право на собственост върху описаният в т. 2 недвижим имот. Дружеството се е разпоредило с активите, описани в т.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 2009 г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по придобиване/продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, подробно описани в т. 2 от настоящия доклад. Информация за сключените от Дружеството сделки, след годишното счетоводно приключване, са представени в т. 5 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 за ет. 3 от офис сграда в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. Договорът е със срок 3 години и започва да тече от 17.11.2008г. Наемното плащане е в размер на 7630,55 лв. без вкл. ДДС.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица", които са 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 и неговото дъщерно дружество не са сключвали сделки, които са извън обичайната им дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Сключените през 2009 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 2009 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не са сключвали 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 2009 г. Дружеството и неговото дъщерно дружество не са увеличавали 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 и тези на дъщерното си дружество.

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 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. "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 2010 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 регуларни 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 2009 г. няма промяна в основните принципи на управление на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Действията на Съвета на директорите и на Управителя на дъщерното дружество бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени с грижата на добър търговец и 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 и на дъщерното дружество, 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 10 март 2009 г. извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, 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.

На проведеното на 18 септември 2009 г., редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от Съвета на директорите беше освободена Людмила Крачунова и на нейно място беше избран Мартин Петров Станков.

На 27 октомври 2009 г., търговския регистър вписа освобождаването от длъжност на Венцислав Станиславов и избора на Даниел Събев за управител на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2009 г., вкл. осигуровки възлизат на 125 хил. лв. Възнагражденията изплатени на управителите на дъщерното дружество през 2009 г., възлизат на 26 хил.лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Мартин Петров Станков – 6 500 броя акции.

На членовете на Съвета на директорите не са предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Управителят на обслужващото дружество не притежава акции от капитала на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, не притежава и дялове от „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

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 края на 2009 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и неговото дъщерно дружество не са страна и не са били 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 Иво Богомилов Петрунов.

Адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „Кърниградска" № 19.

Телефон за контакт: (02) 932 00 40.

Промени в цената на акциите на дружеството

От 28 май 2007 г., акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса – София, първоначално на неофициален пазар на акции, а към момента на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел. През 2009 г., цената на акциите се е движила в диапазона 26.00 – 28.00 лева, т.е. изменение от 2.00 лева или 7.69 %.

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 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.

Десислава Тотева,
Изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС * София * АДСИЦ *