SERDICA
PROPERTIES REIT

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

за 2010 г.



30.03.2011 г.

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. **

* На 13 януари 2011 г., при условията на спадащ кворум, се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ на което бе прието решение за освобождаване от Съвета на директорите на Мартин Петров Станков и за избор на Весела Огнянова Кюлева за нов член на Съвета. Търговския регистър вписа промените в Съвета на директорите и представителството на дружеството на 15 февруари 2011 г.

** „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от Председателят на Съвета на директорите Весела Кюлева и от Изпълнителния директор Десислава Тотева – 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 (член на СД до 13.01.2011 г.)*	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 (в ликвидация); съдружник в „Разноизнос БГ" ООД
	Член на Контролния съвет на кооперация

„Хотово" – в ликвидация

* Весела Огнянова Кюлева (член на СД от 13.01.2011 г.)	Управител на: „БР Консулт" ЕООД, ЕИК 130829659 и „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, ЕИК 200694263 Член на Съвета на директорите на „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 и „Аекс" АД, ЕИК 103168506 Председател на Управителния съвет на Кооперация Хотово (в ликвидация) Притежава над 25 % от капитала на: „БР Консулт" ЕООД, ЕИК 130829659 „ВК Мениджмънт" ЕООД, ЕИК 175257369 „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, ЕИК 200694263 „Контракт София Холдинг" ООД, ЕИК 130497559 „Контракт Холдинг Къмпани" ЕООД , ЕИК 115140482 (непряко, чрез „Контракт София Холдинг" ООД) "Алфа Кепитъл Мениджмънт" ООД – в ликвидация, ЕИК 175350026 (непряко, чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД) „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, ЕИК 175187173 „Палено" ЕООД, ЕИК 175263475 „Акаунт Консултинг" ЕООД, ЕИК 131371150 „Аекс" АД, ЕИК 103168506 „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД) „Интерхотел – Сандански – България" АД, ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД)

2. Дейност на дружеството през 2010 г.

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

Придобити активи:

На 9 юли 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ придоби право на собственост върху апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бенковски" № 6, ет. 3, с площ от 100.6 кв. м., за сумата от 90 000 евро с вкл. ДДС.

На 30 декември 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ придоби следният недвижим имот: поземлен имот № 53, находящ се в гр. София, район „Витоша", с площ от 1680 кв. м., за който е отреден УПИ XIX-53 по регулационния план на гр. София, местността в.з. Панорамен път – Специални нужди – Беловодски път" , с площ по графични данни според скица 1750 кв. м. за покупна цена в размер на левовата равностойност, изчислена по фиксинга на БНБ на 260 000 евро, с вкл. ДДС.

Продадени активи:

На 16 декември 2010 г. Дружеството сключи окончателен договор в нотариална форма за продажба на почивна база/етаж от 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.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде през 2010 г. един апартамент от многофункционална сграда, находяща се в град София, Столична община, район "Студентски", ул."Акад. Стефан Младенов"№ 76, със ЗП 61.29 кв. м. за сумата от 120 761.65 лева с вкл. ДДС и един подземен гараж от същата сграда.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2010 г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 69.30 % , спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на 4 818 хил. лв.

Извършени строително – монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2010 г. са на обща стойност 112 хил. лева.

Общи събрания на акционерите

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

На 30 юни 2010 г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ.

Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК). Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 27 май 2010 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на 28 май 2010 г., с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД. Писмените материали, свързани с дневния ред, са предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е публикувало поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Редовното годишно общо събрание на акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2009 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2009 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2009 г.

4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейността за 2009 г.

5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2009 г.

6. Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2009 г.

7. Докладът на одитния комитет на дружеството.
8 . Докладът на директора за връзки с инвеститорите.

9. Решение за разпределяне на печалбата на дружеството за 2009 г., както следва: "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 1.0071 лв. на акция

Печалбата за разпределение на Дружеството за 2009 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е в размер на 727 350 лева.

Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя като дивидент 90 % от печалбата си за финансовата 2009 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 654 615 лева при 650 000 броя акции, или 1.0071 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.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, т.е. на 14 юли 2010 г.

10. Избра Снежанка Александрова Башева – регистриран одитор, диплома № 0507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2010 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Десислава Христова Тотева, Людмила Димитрова Крачунова, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2009 г.

12. Освободи от Одитния комитет Таня Иванова Григорова и избира за нов член на Одитния комитет Йоланта Йорданова Димитрова.

Общо събрание на облигационерите от емисия ISIN код 2100008080

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което бяха приети следните решения:

- Даниела Карапеева беше освободена като представител на облигационерите. Общото събрание на облигационерите избра за нов представител Мария Боянова Кирилова.

- ОСО одобри промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

Датите на лихвени плащания от емитирането на облигациите, включително и в удължения срок, както и датата на падеж на облигациите, са както следва:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	
		14.05.2014	181	365	6.5%	
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	
		14.11.2015	184	365	6.5%	
		14.05.2016	182	366	6.5%	
		14.11.2016	184	366	6.5%	
		14.05.2017	181	365	6.5%	
		14.11.2017	184	365	6.5%	
	14.05.2018	14.05.2018	181	365	6.5%	26 000 000

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

Главницата се плаща еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е не по-късно от 21.05.2018 г.

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ свика извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството на 29 декември 2010 г. Поканата за събранието е обявена в търговския регистър на 24 ноември 2010 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на 26 ноември 2010 г.

На 29 декември 2010 г., в 10:30 ч., в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, на извънредното общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ не се явиха акционери и/или техни представители, поради което на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ, извънредното общо събрание бе отложено поради липса на кворум за 13 януари 2011 г., съгласно поканата за свикване на общото събрание.

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 2009 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 654 615 лева при 650 000 броя акции, или 1.0071 лв. на акция.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши през м. Юли 2010 г. 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. Дивидент получиха акционерите, вписани в регистъра на Централен депозитар към 14 юли 2010 г.

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2010 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изплати лихва по емитирания от Дружеството облигационен заем:

Размер на облигационния заем: 26 000 000 (двадесет и шест милиона) евро

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигациия – 866.133 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2010 г.

Обща сума на лихвено плащане – 838 054.79 евро

Лихвено плащане за една облигация – 27.9351 евро

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 11 май 2010 г.

На 15 ноември 2010 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – *851 945.21 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *28.3981 евро*

Размер на облигационния заем: *26 000 000 (двадесет и шест милиона) евро.*

Брой облигации: *30 000 (тридесет хиляди)*

Номинална стойност на една облигациия – *866.133 евро*

Дата на падеж на лихвено плащане: *14 ноември 2010 г.*

Заведени дела срещу наематели

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.

На 4 ноември 2010 г. Арбитражният съд при Българската търговско – промишлена палата осъди „Вип Строй" ООД да заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ общо сумата от 31 324.41 лева, включваща дължими наеми, неплатени консумативи, законна лихва за просрочие, договорена неустойка от Договора за наем от 30.04.2008 г. и разноски по делото.

На 27 декември 2010 г., в полза на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Софийски Районен Съд издаде изпълнителен лист за сумата от 2842.69 лв. срещу „Вилда Сервиз" ЕООД – бивш наемател по Договор за наем от 23 април 2009 г. на помещения в административната сграда на дружеството в гр. София, бул. „Климент Охридски" № 18.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2010 г.:

Показател - хил. лв.	
Текущи активи	**6 958**
Активи, държани за продажба	2 939
Вземания от клиенти и доставчици	210
Предоставени аванси	153
Други краткосрочни вземания	45
Парични средства	3 597
Разходи за бъдещи периоди	14
Текущи пасиви	**1 019**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	103
Данъчни задължения	70
Други	420
Нетен оборотен капитал	**5 939**

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.

В сравнение с 2010 година коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност 6.82 в сравнение с 6,27 в края на 2009 г.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2010 г.:

Показател - хил. лв.	
Собствен капитал	**(857)**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Финансов резултат	(3 368)
Текущи пасиви	**1 019**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	103
Данъчни задължения	70
Други	420

Собствен капитал

В края на 2010 г. собствения капитал на Дружеството е значително по - нисък от този в края на 2009 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, 4 000 000 евро, от който са погасени предсрочно през 2009 г., 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 2009 г. и 2010 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2010	2009
Парични потоци от оперативна дейност	3 051	4 669
Парични потоци от инвестиционна дейност	(40)	(1 652)
Парични потоци от финансова дейност	(3 921)	(16 817)
Изменения на паричните средства през периода	(920)	(13 800)
Парични средства в началото на периода	4 517	18 317
Парични средства в края на периода	3 597	4 517

За отчетният период, приключил на 31 декември 2010 г., нетният паричен поток изразходван за инвестиционна дейност на Дружеството намалява до 40 хил. лв. Паричните потоци от оперативна дейност са с намалена стойност, което се дължи на петкратно по-ниския размер на лихви, получени пред периода. Размерът на паричните средства в края на 2010 г. е значително по-нисък, поради извършените през годината плащания на лихви от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ по облигационен заем.

Структура на активите

През 2010 г. стойността на активите по баланса е по-ниска в сравнение с 2009 г. и се дължи на извършените през 2010 г., преоценки на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти. Структурата на активите се променя през 2010 г., в сравнение с 2009 г. в посока на нарастване на дела на дълготрайните активи (инвестиционните имоти) за сметка на текущите, основно на свободните парични средства.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2010 г. и за 2009 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2010	%	2009	%
Дълготрайни материални, нематериални активи, вкл.	**44 055**	**86.36**	**43 670**	**83.95**
Инвестиционни имоти	43 802	85.86	43 333	83.30
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	149	0.29	233	0.44
Нематериални активи	5	0.01	5	0.009
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0.13	65	0.12
Разходи за придобиване на ДМА	34	0.07	34	0.065
Текущи активи, вкл.	**6 958**	**13.64**	**8 347**	**16.05**
Парични средства	3 597	7,05	4 517	8.68
ОБЩО АКТИВИ	**51 013**	**100.00**	**52 017**	**100.00**

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2010 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажба на имоти са в размер на 686 хил. лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 4 818 хил. лв., а 153 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:

На 11 февруари 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор с за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ дворно място - неурегулиран поземлен имот, находящ се в на ул. „Пленщица" № 2 /две/, в курорт Вили Костенец, с. Костенец, община Костенец, Софийска област, с площ от 4 088 кв.м., ведно с

построените в същия имот през 1927 г. сгради, за сумата от 100 000 евро, с вкл. ДДС, платими както следва: сума в размер на 25 000 /двадесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС в срок до 11.03.2011г. Оставащата част от продажната цена в размер на 75 000 /седемдесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС, ще бъде изплатена на дружеството на не-повече от 3 /три/ равни вноски, а именно: до края на м. октомври 2011г.; до края на м. март 2012 г. и до края на м. октомври 2012 г., всяка от които в размер на 25 000 /двадесет и пет хиляди/ евро, с вкл. ДДС.

Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен след получаване на последната парична вноска.

През януари 2011 г., в полза на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Софийски Градски Съд издаде изпълнителен лист срещу „Вип Строй" ООД – бивш наемател по Договор за наем от 30 април 2008 г. на офиси в административната сграда на дружеството в гр. Бургас.

На 13 януари 2011 г., при условията на спадащ кворум, се проведе извънредно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ на което бе прието решение за освобождаване от Съвета на директорите на Мартин Петров Станков и за избор на Весела Огнянова Кюлева за нов член на Съвета. Търговския регистър вписа промените в Съвета на директорите и представителството на дружеството на 15 февруари 2011 г. По решение на новия Съвет на директорите, дружеството се представлява от Изпълнителният директор Десислава Христова Тотева и от Председателят на Съвета на директорите Весела Огнянова Кюлева, заедно и поотделно.

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 2011 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.
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 врз. 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 2010 година, Дружеството е спазвало заложените в Национелния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще продължи да се придържа и спазва принципите и добрите практики, съгласно Националния кодекс за корпоративно управление.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изготвило информацията относно изпълнението на програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и ще я представи в КФН, заедно с настоящият доклад, годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор и останалите приложения към ГФО, съгласно изискванията на действащото българско законодателство.

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

През отчетната 2010 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е придобило право на собственост върху описаните в т. 2 недвижими имоти: апартамент, находящ се в гр. София, ул. „Бенковски" № 6, ет. 3, с площ от 100.6 кв. м. и поземлен имот № 53, находящ се в гр. София, район „Витоша", с площ от 1680 кв. м., за който е отреден УПИ XIX-53 по регулационния план на гр. София, местността в.з. Панорамен път – Специални нужди – Беловодски път" , с площ по графични данни според скица 1750 кв. м.

Дружеството се е разпоредило с активите, описани в т.2: почивна база/етаж от сграда/ в гр. Поморие, обл. Бургаска, на ул. „Солна" № 5; един апартамент от многофункционална сграда, находяща се в град София, Столична община, район "Студентски", ул."Акад. Стефан Младенов"№ 76, и един подземен гараж от същата сграда.

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 2010 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 17.11.2008 г. Наемното плащане е в размер на 7630,55 лв. без вкл. ДДС.

"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 2010 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 2010 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 2010 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 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 2011 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 2010 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 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

През 2010 г. състава на Съвета на директорите не е променян. Към 31.12.3010 г. членове на Съвета на директорите са следните три физически лица: Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова и Мартин Петров Станков.

Проведеното на 13 януари 2011 г., при условията на спадащ кворум, извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството освободи от Съвета на директорите Мартин Станков и избра за нов член на Съвета на директорите Весела Кюлева.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2010 г., са 290 хил. лв. Внесените осигуровки възлизат на 6 хил. лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2010 г. акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Мартин Петров Станков – 6 500 броя акции.

Към 30 март 2011 г. акции от капитала на Дружеството притежава Весела Огнянова Кюлева - 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

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.

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

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.

На 4 ноември 2010 г. Арбитражният съд при Българската търговско – промишлена палата осъди „Вип Строй" ООД да заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ общо сумата от 31 324.41 лева, включваща дължими наеми, неплатени консумативи, законна лихва за просрочие, договорена неустойка от Договора за наем от 30.04.2008 г. и разноски по делото.

На 27 декември 2010 г., в полза на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Софийски Районен Съд издаде изпълнителен лист за сумата от 2842.69 лв. срещу „Вилда Сервиз" ЕООД – бивш

наемател по Договор за наем от 23 април 2009 г. на помещения в административната сграда на дружеството в гр. София, бул. „Климент Охридски" № 18.

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 момент на Пазар на дружества със специална инвестиционна цел. През 2010 г., цената на акциите не се е променила.

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" АДСИЦ София