

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ

за 2011 г.

27.03.2012 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 2006 г. 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 притежаваните 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:

- **Весела Огнянова Кюлева**
- **Десислава Христова Тотева**
- **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* Весела Огнянова Кюлева, 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:

Весела Огнянова Кюлева	Член на Съвета на директорите на: „Ривиера" АД, с ЕИК 103002712, „Интерхотел – Сандански – България" АД, с ЕИК 101511550, „Аекс" АД, с ЕИК 103168506 Едноличен собственик на капитала и управител на „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 200694263, „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659 Едноличен собственик на капитала на „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475; „Акаунт Консултинг" ЕООД, ЕИК 131371150 Притежава също пряко и непряко над 25 % от капитала на: „Контракт София Холдинг" ООД, ЕИК 130497559 – в ликвидаця (пряко и непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД) „Контракт Холдинг Кампани" ЕООД , ЕИК 115140482 – в ликвидация (непряко, чрез „Контракт София Холдинг" ООД) "Алфа Кепитъл Мениджмънт" ООД – в ликвидация, ЕИК 175350026 (непряко, чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД)

	„Сердика Пропъртис" АДСИЦ, ЕИК 175187173
	„Аекс" АД, ЕИК 103168506
	„Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД)
	„Интерхотел – Сандански – България" АД, с ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД)
	„БР Лизинг" ЕООД, с ЕИК 121191887 (непряко, чрез „Палено" ЕООД)
	„Контракт Лизинг" ЕООД, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД)
	„Кар Систем" ЕООД, с ЕИК 131179285 (непряко, чрез „БР Лизинг" ЕООД)
	„Агро- ИП" ЕООД, с ЕИК 200885172 (непряко, чрез „БР Консулт" ЕООД)
Десислава Христова Тотева	Управител на „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369
	Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съвета на директорите на „Аекс" АД, с ЕИК 103168506
Елена Великова Николова	Съдружник в „Разноизнос БГ" ООД, с ЕИК 121796363 – в ликвидация

2. Дейност на дружеството през 2011 г.

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

Придобити активи:

През 2011 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 11 февруари 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор 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.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2011 г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 42.90 %, спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на 4 742 хил. лв.

Извършени строително – монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2011г. са на обща стойност 19 хил. лева.

Промяна в статута на недвижим имот

През март 2011 г. по решение на Общински съвет – гр. Варна беше променен статута на притежаваният от Дружеството поземлен имот в гр. Варна, ПЗ „Метро", район Владислав Варненчик в урегулиран ПИ.

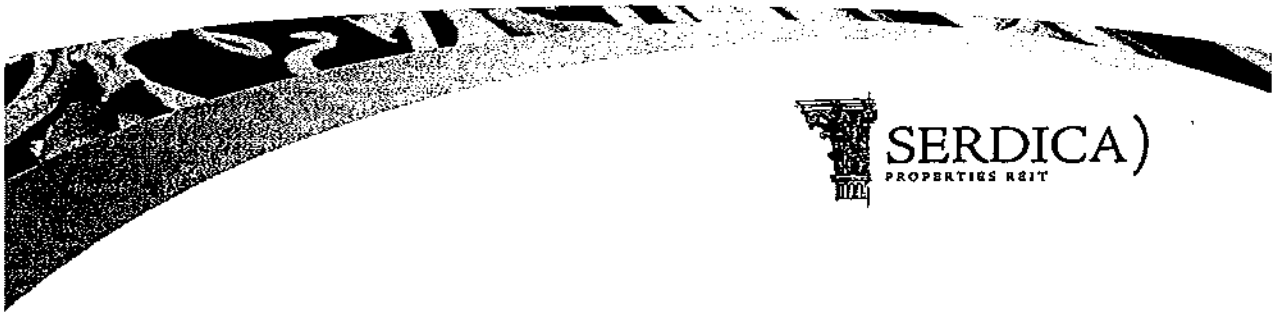
Общи събрания на акционерите

Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

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.

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

На 24 юни 2011 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 20 май 2011 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 същата дата, 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 2010 г.

2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2010 г.

3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2010 г.

4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейността за 2010 г.

5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2010 г.

6. Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2010 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 2010 г., както следва: "Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя брутен дивидент от 0.1403 лв. на акция

Печалбата за разпределение на Дружеството за 2010 година, преобразувана съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е в размер на 91 210.28 лева.

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 8 юли 2011 г. Дружеството ще започне изплащането на гласувания от ОС дивидент на 27 юли 2011 г.

10. Избра „Бул Одит" ООД, чрез регистрирания одитор Стоян Димитров Стоянов – диплома № 043, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2011 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Десислава Христова Тотева, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2010 г.

12. Прие промени в Устава на Дружеството, свързани с делегиране на правомощия на Съвета на директорите по своя преценка да взема решение за увеличаване капитала на дружеството до определен размер, съответно да издава облигации до определен размер в 5-годишен срок.

Промени в Съвета на директорите

На 15 февруари 2011 г., Търговския регистър вписа промените в Съвета на директорите по решение на извънредното общо събрание на акционерите, проведено на 13 януари 2011 г. и в представителството на дружеството. 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.

Промени в Устава

На 6 юли 2011 г., Търговският регистър вписа, приетите от редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, промени в Устава на Дружеството.

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 2010 г., преобразувана съгласно ЗДСИЦ или общо 91 210.28 лева при 650 000 броя акции, или 0.1403 лв. на акция.

Съгласно чл. 115в, ал. 6 от ЗППЦК, изплащането на дивидента се извърши през м. Юли 2011 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 25 юли 2011 г.

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2011 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 облигация – 866.667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2011 г.

Обща сума на лихвено плащане – 838 054.79 евро

Лихвено плащане за една облигация – 27.935 евро

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 11 май 2011 г.

На 14 ноември 2011 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 облигация – 866.667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 ноември 2011 г.

Обща сума на лихвено плащане – 851 945.21 евро

Лихвено плащане за една облигация – 28.3982 евро

Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия ISIN код 2100008080 към 9 ноември 2011 г.

Заведени дела срещу наематели и контрагенти

На 21.01.2011 г., Софийски градски съд издаде на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изпълнителен лист срещу длъжника на дружеството: "ВИП Строй" ООД, ЕИК 102940079, за сумата от 31 324.41 лева. Въз основа на посочения изпълнителен лист срещу "ВИП Строй" ООД, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ се присъедини като взискател към изпълнително дело. С молба от 07.10.2011 г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ предяви пред синдика на "ВИП Строй" ООД вземането си към дружеството. С решение № 9/11.11.2011 г. на Бургаски окръжен съд, граждански състав по т.д. № 515/2009г., "ВИП Строй" ООД е обявено в несъстоятелност и е спряно производството по делото за несъстоятелност, поради липса на имущество, което да покрие разноските по несъстоятелността. С решение № 118/30.12.2011 г. на Апелативен съд гр. Бургас отмени решение № 85/05.07.2011 г. на Бургаски окръжен съд, граждански състав по т.д. № 515/2009г. за определяне на 12.12.2008 г., като начална дата на неплатежоспособността на "ВИП Строй" ООД и определи 31.12.2008 г., като начална дата на неплатежоспособността на "ВИП Строй" ООД.

На 28.03.2011г., Софийски районен съд издаде на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, изпълнителен лист, с който осъди длъжника на дружеството: „Кентавър Комерс 09" ООД, с

ЕИК 200679051, да заплати 5 625,09 лв. главница и 558,66 лв., представляваща законна лихва за забава. Срещу „Кентавър Комерс 09" ООД е заведено изпълнително дело на 08.07.2011 г.

На 29.03.2011 г., Софийски районен съд издаде на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изпълнителен лист, с който осъди длъжника на дружеството „Ин Ко Ем 789" ООД, с ЕИК 200878053, да заплати 360 лв. просрочени месечни наеми, както и законна лихва в общ размер на 44,26 лв. Срещу „Ин Ко Ем 789" ООД е образувано изпълнително дело на 08.07.2011 г.

На 04.04.2011 г. срещу „Вилда Сервиз" ЕООД, с ЕИК 200436735 от името на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е образувано изпълнително дело въз основа на изпълнителен лист от 27.12.2010 г., изд. от СРС за сумата 2 403.42 лева, както и законна лихва в общ размер на 285.39 лева и 153.78 лева, представляващи разноски по делото.

На 01.11.2011 г., Районен съд - Смолян издаде на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изпълнителен лист срещу „Виенви-М" ЕООД, с БУЛСТАТ 120555373, за сумата от 8 194,28 лв. - просрочени месечни наеми, включително сумата от 960 лв. - неустойка, ведно със законната лихва в размер на 183,08 лв. Срещу „Виенви-М" ЕООД е образувано изпълнително дело на 22.11.2011г.

На 23.11.2011г., Районен съд – Лом издаде на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изпълнителни листове срещу „Данфа" ЕООД, с ЕИК 200164005, за следните суми: 1 726,38 лв. - неизплатени суми по договор за наем от 01.10.2009 г.; 225,81 лв. законна лихва, както и сумата 39,05 лв. разноски по делото; 1 286,83 лв. разходи за ползването на нает недвижим имот; 184,35 лв. лихва, както и сумата 29,24 лв. разноски по делото. Срещу „Данфа" ЕООД е заведено изпълнително дело на 10.02.2012 г. за сумата 3 491,84 лева.

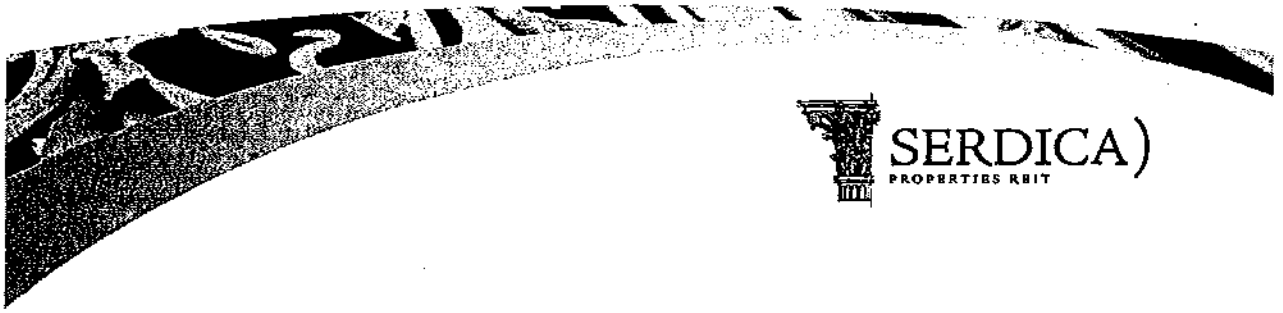
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ заведе на 2 ноември 2011 г. търговско дело пред СГС срещу „Бараж и Ко" ЕООД, ЕИК 040045633, за общата сума от 60 862,48 лева, представляващи неустойка по споразумение и мораторна лихва.

Към момента на изготвяне на настоящия доклад, вземанията на Дружеството към посочените по-горе длъжници, не са събрани.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2011 г.:

Показател - хил. лв.	
Текущи активи	**5 235**
Активи, държани за продажба	1 186
Вземания от клиенти и доставчици	125
Предоставени аванси	158
Други краткосрочни вземания	39



Парични средства	3 712
Разходи за бъдещи периоди	15
Текущи пасиви	**1 077**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	166
Данъчни задължения	56
Други	429
Нетен оборотен капитал	**4 158**

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.

През 2011 година коефициентът на текуща ликвидност е с по-ниска стойност - 4.86 в сравнение с 6,82 в края на 2010 г.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2011 г.:

Показател - хил. лв.	
Собствен капитал	**1677**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	(3 459)
Текуща печалба/(Загуба)	2 625
Текущи пасиви	**1 077**
Текуща част от нетекущите задължения	426
Търговски задължения	166
Данъчни задължения	56
Други	429

Собствен капитал

В края на 2011 г. собственият капитал на Дружеството е значително по - висок от този в края на 2010 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

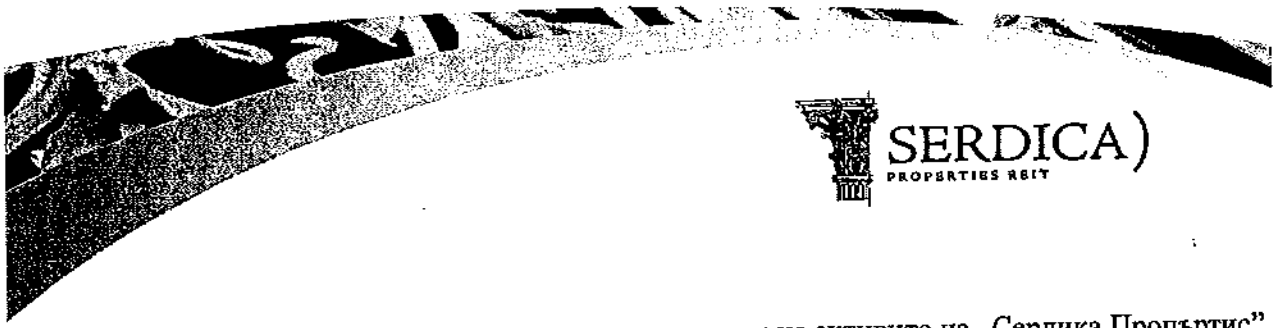
В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2010 г. и 2011 г.:

Парични потоци в хил.лв.	2011	2010
Парични потоци от оперативна дейност	3 507	3 051
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	(40)
Парични потоци от финансова дейност	(3 392)	(3 931)
Изменения на паричните средства през периода	115	(920)
Парични средства в началото на периода	3 597	4 517
Парични средства в края на периода	3 712	3 597

Паричните потоци от оперативна дейност за 2011г. са с по-висока стойност от 2010г., което се дължи на текущото погасяване на наемните вноски от клиенти. Размерът на паричните средства в края на 2011 г. отбелязва минимално увеличение, в сравнение с 2010г.

Структура на активите

През 2011 г. стойността на активите по баланса е по-висока в сравнение с 2010 г. и се дължи на извършените през 2010 г., преоценки на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти. Структурата на активите се променя през 2011 г., в сравнение с 2010 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 2011 г. и за 2010 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2011	%	2010	%
Дълготрайни материални, нематериални активи, вкл.	**48 370**	**90.23**	**44 055**	**86.36**
Инвестиционни имоти	48 127	89.78	43 802	85.86
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	95	0.18	149	0.29
Нематериални активи	5	0.01	5	0.01
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0.12	65	0.13
Разходи за придобиване на ДМА	34	0.06	34	0.07
Текущи активи, вкл.	**5 235**	**9.77**	**6 958**	**13.64**
Парични средства	3 712	6.92	3 597	7,05
ОБЩО АКТИВИ	**53 605**	**100.00**	**51 013**	**100.00**

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2011 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило предварителен договор за продажба на недвижим имот, по който е получило плащания в общ размер на 81 хил. лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 4 820 хил. лв., а 118 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.

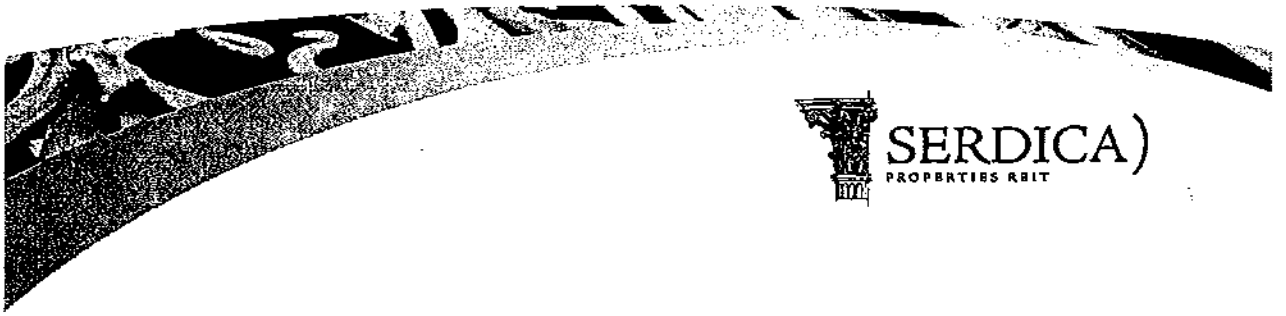
Забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.

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 не са настъпили важни събития, свързани с дейността на Дружеството.

6. Прогнози за развитието на дружеството.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява дейността си съобразно Устава 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 и/или избрани от него подизпълнители.

През 2012 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

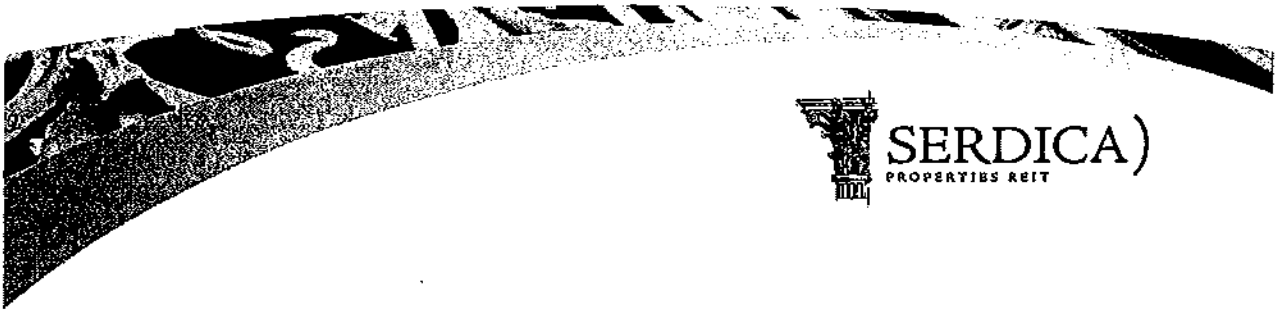
- да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им, чрез реализиране на стабилен доход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

Плановете на Съвета на директорите са основните инвестиции на Дружеството да продължат да бъдат 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 2011 година, Дружеството е спазвало заложените в Национелния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2012 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 17.09.2003 г.

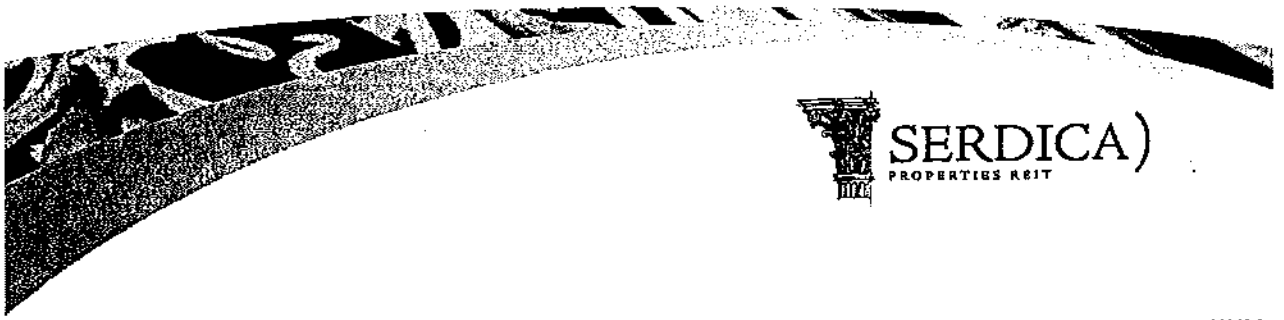
През отчетната 2011г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор 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

Голяма част от притежаваните 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 2011 г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по 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, не са сключвани големи сделки, или такива от съществено значение за дейността на Дружеството.

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 01.11.2009 г. Наемното плащане е в размер на 3840 евро без вкл. ДДС.

На 29 Ноември 2011 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ отдаде под наем офис помещение, с площ от 15,64 кв.м. в сграда с административен адрес: град София, р-н „Триадица", ул. „Кърниградска" № 19, на „Ривиера" АД и „Интерхотел – Сандански – България" АД - дружества контролирани непряко от мажоритарния собственик на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Договорът за наем е със срок 1 година и месечна наемна цена 500.48 евро, без вкл. ДДС – по 250.24 евро, без вкл. ДДС за всеки от наемателите.

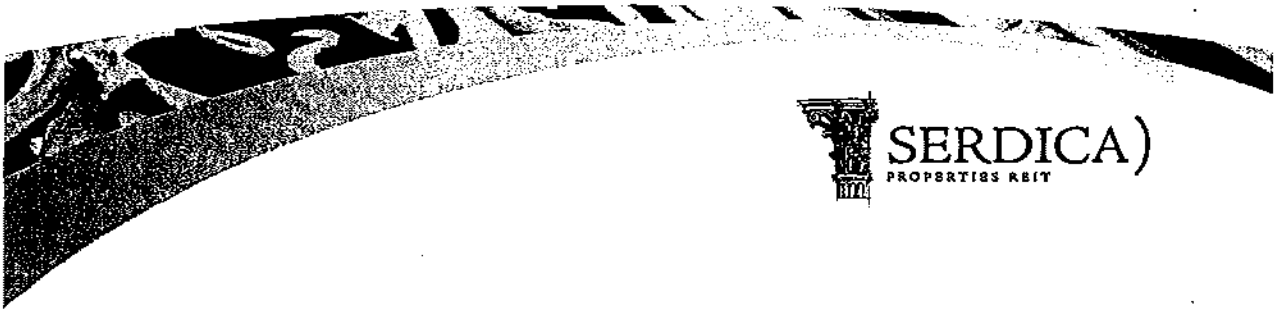
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица", които от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

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

Сключените през 2011 г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2011 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит



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

През 2011 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал и не е емитирало ценни книжа.

Средствата от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и емитирания облигационен заем са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството по придобиване на недвижими имоти.

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, от задължителното първоначално увеличение на капитала и от емитираната емисия облигации, 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.

Приходите, които Дружеството реализира, основно от наеми, са достатъчни за покриване на задълженията му по изплащане на лихви по емитирания облигационен заем.

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 2012 г. Дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и разпореждане с част от активите на Дружеството, които се считат за не достатъчно доходоносни от гледна точка регулярни постъпления. При недостиг на средства Дружеството може да използва и привлечено външно финансиране.

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

През отчетната 2011 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

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. Промените са вписани в Търговския регистър на 15 февруари 2011 г.

Към 31.12.2011 г., членове на Съвета на директорите, са следните три физически лица: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2011 г., са 205 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 6 хил. лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2011 г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева притежава 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 02.11.2011 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде искова молба пред СГС срещу „Бараж и Ко" ЕООД за сумата от 60 862,48 лева, представляващи неустойка по споразумение и мораторна лихва.

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, към момента, на Основен пазар, сегмент за Дружества със специална инвестиционна цел.

През 2011 г., цената на акциите не се е променяла.

Последната сделка с акции на Дружеството е от 11.08.2009 г., при цена 26.853 лв. за акция.

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 Топева,
Изпълнителен директор на
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ