

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2012 г.

25.03.2012 г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружеството

Обща информация. Акционери и управление

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ("**Дружеството**") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е учредено през месец декември 2006 г. и първоначално е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г., том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството е вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г., с ЕИК 175187173

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ получи лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти, с Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор. 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.

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.

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

- **Десислава Христова Тотева**
- **Весела Огнянова Кюлева**
- **Елена Великова Николова**

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

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Тотева и от *Председателя на Съвета на директорите* Весела Кюлева, *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:
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ, ЕИК 175187173, "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД, ЕИК 200442173(непряко чрез „Сердика Пропъртис" АДСИЦ),„Аекс" АД, ЕИК 103168506 „Ривиера" АД, ЕИК 103002712 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550 (непряко чрез „Аекс" АД и „ВК Мениджмънт" ЕООД), „БР Лизинг" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 121191887 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Контракт Лизинг" ЕООД, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Кар Систем" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 131179285 (непряко, чрез „БР Лизинг" ЕООД – в ликвидация), „Агро- ИП" ЕООД, с ЕИК 200885172 (непряко, чрез „БР Консулт" ЕООД), „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД).

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558,
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. Дейности на дружеството през 2012 г.
Придобиване на право на собственост върху недвижими имоти, разпореждане с имоти:

Придобити активи:
През 2012 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 29.02.2012г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор във формата на нотариален акт за продажба на апартамент и гараж от сградата в гр. София, кв. Студентски град, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за сумата от 178 901 лева. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

На 30 май 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот – административна сграда, собственост на дружеството, находяща се в гр. Пловдив, бул. „Марица" № 59 и идеални части от поземления имот, в който е построена сградата за сумата от 450 000 евро, 10 % от които платени при подписване на предварителния договор. Окончателният договор във формата на нотариален акт бе сключен на 17 юли 2012 г. като на същата дата бяха платени още 10 % от продажната цена на имота. Останалата част от продажната цена в размер на 360 000 евро е платена от купувача „РЕМ ТЕХ 1" ЕООД с ЕИК 200209016 на 19 юли 2012 г. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.
На 13 юли 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба, във формата на нотариален акт, на недвижим имот – поземлен имот, находящ се в гр. Пловдив, ул. „Рогошко шосе", с площ по скица 5 002 /пет хиляди и два/ кв.м. за сумата от 342 270,25 лв. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.
На 17 септември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор във формата на нотариален акт за продажба на недвижим имот, представляващ дворно място - неурегулиран поземлен имот, находящ се 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, платени изцяло от купувача към момента на нотариално изповядване на сделката. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2012 г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 61.47 %, спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на 4 797 хил. лв.

Извършени строително ~ монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2012г. са на обща стойност 35 хил. лева.

Промяна в статута на недвижим имот

През 2012 г. не е настъпила промяна в статута на притежаваните от Дружеството недвижими имоти.

Общи събрания на акционерите

Редовно годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ
На 26 юни 2012 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 22 май 2012 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 па акционерите прие:

1. Докладът на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2011 г.
2. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2011 г.
3. Годишният финансов отчет на дружеството за 2011 г.
4. Консолидираният доклад на Съвета на директорите за дейностга за 2011 г.
5. Докладът на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2011 г.
6. Годишният консолидиран финансов отчет на дружеството за 2011 г.
7. Докладът на одитния комитет на дружеството.
8. Докладът на директора за връзки с инвеститорите.
9. Решение дружеството да не разпределя като дивидент печалбата за 2011 г."

Мотиви: Съгласно чл. 10, ал. 1 ЗДСИЦ, Дружеството със специална инвестиционна цел разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.
Съгласно чл. 247 а ТЗ, Дивиденти се изплащат само ако според проверения и приет финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на

дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.
Чистата стойност на имуществото на дружеството е 1 677 хил.лв. и е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен" - 2 511 хил.лв., от където следва, че не могат да бъдат изплатени дивиденти за 2011 г.
Чиста стойност на имуществото на дружеството, съгласно ал. 2 на чл. 247а ТЗ е разлика между права и задълженията, съгласно баланса му:
Общо права на дружеството /Активи/ 53 605 хил.лв.
Общо задължения на дружеството /Пасиви/ 51 928 хил.лв.
Чиста стойност на имуществото 1 677 хил. лв.
Основен капитал 650 хил.лв.
Фонд „Резервен" 1861 хил.лв.
Общо 2511 хил.лв.

10. Избра „Бул Одит" ООД, чрез регистрирания одитор Стоян Димитров Стоянов, диплома № 043, член па ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2012 г.

11. Освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева, Мартин Петров Станков и Елена Великова Николова за дейността им през 2011 г.

12. Прие промени в одитния комитет на дружеството - освобождава от длъжност членовете на одитния комитет Росица Филимонова Илиева, Иоланта Йорданова Димитрова и Ралица Иванова Минкова. На основание чл. 40ж, във връзка с чл. 40е от Закона за независимия финансов одит ("ЗНФО") Общото събрание избра за членове на одитния комитет с мандат 3 години членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева, Елена Великова Николова. За Председател на одитния комитет ОС избра независимия член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ" - Елена Великова Николова.

Промени в Съвета на директорите

През 2012 година няма промени в състава на съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Промени в Устава

През 2012 година няма промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение Дружеството да не разпределя печалбата си за финансовата 2011 г., тъй като

Чистата стойност на имуществото на дружеството е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен".

Предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем

Във връзка с прието на 20 юни 2012 г., решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Дружеството погаси предсрочно, на 20 юли 2012 г., част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
Съгласно условията по емисията, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цена 100.25 % за 100 % от главницата.
„Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро от главницата на цена от 1 203 000 (един милион двеста и три хиляди) евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или при 30 000 броя облигации, 40 евро при цена от 40.10 евро за една облигация.
Размер на облигационния заем след погасяването на част от главницата - 24 800 000 евро
Номинална стойност на една облигация, след предсрочното погасяване на част от главницата - 826.667 евро
Плащане получи единственият облигационер по емисията към 17 юли 2012 г. - „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2012 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 2012 г.
Обща сума на лихвено плащане - 842 684,92 евро
Лихвено плащане за една облигация - 28.0894 евро
Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия IS1N код 2100008080 към 9 май 2012 г.

На 14 ноември 2012 г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:
Обща сума на лихвено плащане - 824 683,06 евро
Лихвено плащане за една облигация - 27,4894 евро
Размер на облигационния заем: *24 800 000 (двадесет и четири милиона и осемстотин хиляди) евро (до 20.07.2012 г. размерът на облигационния заем е 26 000 000 евро; на същата дата са погасени предсрочно 1 200 000 евро от заема)*
Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигация - 826.667 евро
Дата на падеж на лихвено плащане: 14 ноември 2012 г.
Лихвено плащане получиха облигационерите от емисия IS1N код 2100008080 към 9 ноември 2012 г.
При проверка, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ установи, че при плащането на лихвата по облигационната емисия през май 2012 г., е допусната техническа грешка, в резултат на което дружеството е заплатило в повече на облигационера „ВК Мениджмънт" ЕООД сумата от 1707.82 евро. С писмо от 17.12.2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ уведоми облигационера и поиска получената в повече сума да бъде върната. На 18.12.2012г., сумата постъпи по сметка на дружеството.
В резултат на извършената корекция, лихвеното плащане по емисията облигации, с падеж 14.05.2012 г., е следното:
Обща сума на лихвено плащане - 840 977,10 евро
Лихвено плащане за една облигация - 28,03257евро
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

Заведени дела срещу наематели и контрагенти

На 10.02.2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ заведе изпълнително дело срещу „Данфа" ЕООД за сумата 3 491,84 лева, представляващи неизплатени суми по договор за наем.
На 07.06.2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл.410 ГПК, относно задължения на "Дима Билд" ЕООД, в размер на 17 137,90 лева, с включен ДДС и относно задължения на "МГ Строй" ЕООД, в размер на 16 388,45 лева, с включен ДДС.
На 13.06.2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на "ГЕОНЕТИС" ЕООД, в размер на 1174,10 лева, с включен ДДС.
През м. август 2012 г., СРС издаде на Дружеството изпълнителен лист срещу ГЕОНЕТИС" ЕООД, за сума в размер на 1174,10 лева, с включен ДДС. Заведено е изпълнително дело.
През м. август 2012 г. с разпореждане на СРС е отхвърлено изцяло заявлението за издаване на заповед за изпълнинние срещу "МГ Строй" ЕООД за сумата от 16 388,45 лева, с включен ДДС.
През м. септември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 410 ГПК, относно задължения на „Багата" ЕООД в размер на 6 836,46 лева и 2180,75 лева и заявление за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на „ИЛО БГ" ЕООД в размер на 1 513,53 лева.
През м. октомври 2012 г. , „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на

Цветелин Георгиев Георгиев в размер на 1093,50 лева, с ДДС и относно задължения на Цв. Венков в размер на 508.21 лева. Издаден е изпълнителен лист срещу Цв. Георгиев и заведено изпълнително дело. Издаден е и изпълнителен лист срещу Цв. Венков за сумата от 484,62 лева, както и разноски в размер на 25 лева.
През м. ноември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на "Вест Тийм Къмпани" ЕООД в размер на 416,13 лева, с ДДС.
На 21.11.2012 г., СРС издаден изпълнителен лист срещу „Багата" ЕООД за сумата в размер на 6973,19 лева.
През м. декември 2012 г., СРС издаде изпълнителен лист срещу "Вест Тийм Къмпани" ЕООД за сумата от 429,94 лева. СРС издаде и заповед за изпълнение срещу „Багата" ЕООД за вземане в размер на 2 206,37 лева.
През м. декември 2012 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ подаде в СРС искова молба срещу Иван Радков Георгиев за сумата в размер на 3 953.41лева.
Във връзка с изпълнителното дело срещу „ГЕОНЕТИС" ЕООД на 04.12.2012 г. по сметка на дружеството е постъпила сумата от при 1 386 лева.

***3. Ликвидност. Капиталови** ресурси.*

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2012 г.:

Показател - хил. лв.

Текущи активи	**4 232**
Активи, държани за продажба	1 034
Вземания от клиенти и доставчици	52
Предоставени аванси	125
Други краткосрочни вземания	24
Парични средства	2 983
Разходи за бъдещи периоди	14
Текущи пасиви	**941**
Текуща част от нетекущите задължения	405
Търговски задължения	15
Данъчни задължения	86
Други	435
Нетен оборотен капитал	**3 291**

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 2012 година коефициентът на текуща ликвидност е с по-ниска стойност – 4.50 в сравнение с 4.86 в края на 2011 г.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2012 г.:

Показател - хил. лв.	
Собствен капитал	**1 596**
Основен капитал	650
Резерви	1861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	(834)
Текуща печалба/(Загуба)	(81)
Текущи пасиви	**941**
Текуща част от нетекущите задължения	405
Търговски задължения	15
Данъчни задължения	86
Други	435

Собствен капитал

В края на 2012 г. собственият капитал на Дружеството е по - нисък от този в края на 2011 г.
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. и още 1 200 000 евро през 2012 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.
В таблицата по-долу са отразени паричните потоци на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2011 г. и 2012 г.:

Парични потоци в хил.лв.	**2012**	**2011**

Парични потоци от оперативна дейност	**3 219**	**3 393**
Парични потоци от инвестиционна дейност	**1 666**	**114**
Парични потоци от финансова дейност	**(5 614)**	**(3 392)**
Изменения на паричните средства през периода	**(729)**	**115**
Парични средства в началото на периода	**3 712**	**3 597**
Парични средства в края на периода	**2 983**	**3 712**

Размерът на паричните средства в края на 2012 г. отбелязва намаление, в сравнение с 2011 г.

Структура на активите

През 2012 г. стойността на активите по баланса е по-ниска в сравнение с 2011 г., което се дължи основно на извършените през 2012година продажби на недвижими имоти. Структурата на активите се променя през 2012 г., в сравнение с 2011 г. в посока на увеличаване на дела на дълготрайните активи (инвестиционните имоти) за сметка на текущите.

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2012 г. и за 2011 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	2012	%	2011	%
Дълготрайни материални, нематериални активи, вкл.	**46 809**	**91.71**	**48 370**	**90,23**
Инвестиционни имоти	46 553	91.21	48 127	89.78
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	64	0.13	95	0.18
Нематериални активи	4	0.01	5	0.01
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0.13	65	0.12
Разходи за придобиване на ДМА	80	0.16	34	0.06
Нетекущи търговски вземания	43	0.08	44	0.08
Текущи активи, вкл.	**4 232**	**8.29**	**5 235**	**9.77**

Парични средства	2 983	5.84	3 712	6.92
ОБЩО АКТИВИ	**51 041**	**100.00**	**53 605**	**100.00**

4. Резултати от дейността. Рискове.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 4 797 хил. лв., а 120 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 са 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 бизнесредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

5. *Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.*
След годишното счетоводно приключване 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 2013 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.

С оглед продължаващата финансова криза, плановете на Съвета на директорите са:
- продажба на недвижими имоти, които генерират ниска доходност;
- запазване на съществуващите наемни нива;
- оптимизиране на отдадените под наем имоти.

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 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 вр. 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 2012 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.
И през настоящата 2013 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 2012г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти.
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 2012 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 основание договора срокът му е автоматично продължен без промяна на другите условия по договора.

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. На основание договора срокът му е автоматично продължен без промяна на другите условия по договора.
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключило договор за наем с „КОНТРАКТ ЛИЗИНГ" ЕООД, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 121912275 дружество контролирано непряко от мажоритарния собственик на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, за ЮЖНИЯТ АПАРТАМЕНТ, находящ се в гр. София, ул. „Бенковски" № 6, на 3 етаж в пететажна сграда, заедно с ИЗБЕНО ПОМЕЩЕНИЕ и ТАВАНСКО ПОМЕЩЕНИЕ. Договорът е със срок 1 година и започва да тече от 08.12.2011г. Наемното плащане е в

размер на 200 евро, без вкл. ДДС. Срокът на договора е удължен с една година съгласно анекс от 28.11.2012г.

"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 2012 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 2012 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит.

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

През 2012 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 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- от продажби и 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 2013 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.

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

През отчетната 2012 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 2012 няма настъпили промени в членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Към 31.12.2012 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 2012 г., са 200 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 9 хил. лв.

Притежавани от членовете на Съвета на директорите акции на дружеството

Към 31.12.2012 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 04.04.2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "Вилда Сервиз" ЕООД изпълнително дело при ЧСИ Милен Бъзински с рег. № 838 по издаден изпълнителен лист за вземане в размер на 2 403,42 лева.
На 22.11.2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "Виенви-М" ЕООД изпълнително дело при ЧСИ Мариана Кирова с рег. №823 по издаден изпълнителен лист за вземане в размер на 9 337,36 лева.
На 08.07.2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "Кентавър Комерс 09" ООД изпълнително дело при ЧСИ Милен Бъзински с рег. № 838 по издаден изпълнителен лист за вземане в размер на 6 183,75 лева.

На 08.07.2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "Ин Ко Ем 789" ООД изпълнително дело при ЧСИ Милен Бъзински с рег. № 838 по издаден изпълнителен лист за вземане в размер на 404,26 лева.
На 10.02.2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе изпълнително дело срещу „Данфа” ЕООД за сумата 3 491,84 лева, представляващи неизплатени суми по договор за наем.
На 07.06.2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде заявления за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл.410 ГПК, относно задължения на "Дима Билд" ЕООД, в размер на 17 137,90 лева, с включен ДДС.
На 26.09.2012г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде заявление за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист по чл. 417 ГПК, относно задължения на „ИЛО БГ“ ЕООД в размер на 1 513,53 лева.
На 22.10.2012г. е образувано изпълнително дело при ЧСИ Бъзински под № 9810 по издаден изпълнителен лист срещу Цветелин Георгиев за сумата в размер на 687,18 лева, както и 24,41 лева разноски по делото.
През м. декември 2012 г., „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ подаде в СРС искова молба срещу Иван Радков Георгиев за сумата в размер на 3 953.41лева.
През м.май 2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "ВИП Строй" ООД изпълнително дело при ЧСИ Станимира Николова по издаден изпълнителен лист за вземане в размер на 31 324,41 лева.
* "ВИП Строй" ООД е в производство по несъстоятелност. Вземанията са предявени пред съда с копие до синдика.
На 02.11.2011г. „Сердика Пропъртис“ АДСИЦ заведе срещу "Бараж и Ко" ЕООД дело пред Софийски градски съд с размер на претенцията 60 862,48 лева. Проведено на 14.12.2012г. последно заседание на съда по делото.
*С решение на СГС от 14.03.2013г. искът против Бараж и Ко" ЕООД е уважен частично общо за 60 686.76лв. и е отхвърлен за разликата до предявения размер. На дружеството са присъдени разноски по делото в размер на 4 186.18лв.

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“ АД, а към момента са регистрирани на Алтернативен пазар, сегмент за Дружества със специална инвестиционна цел.
През 2012 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.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор