


# ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

## на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

## за 2013 г.

**28.03.2014 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.

*• От 18 февруари 2014г. върху „Сердика пропъртис" АДСИЦ упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева с притежавените от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% 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.

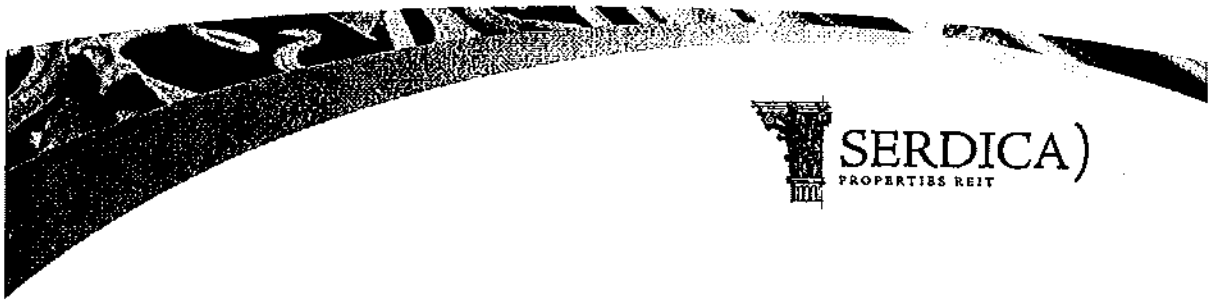
"Сердика Пропъртис" АДСИЦ се представлява от *Изпълнителния директор* Десислава Тотева и от *Председателя на Съвета на директорите* Весела Кюлева, *заедно и поотделно*.

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 на: „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 200694263, „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659, „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– в ликвидация, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Кар Систем" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 131179285 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Агро- ИП" ЕООД– в ликвидация, 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, „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 и „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 200694263.
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 2013 г.***

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

*Придобити активи:*

През 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

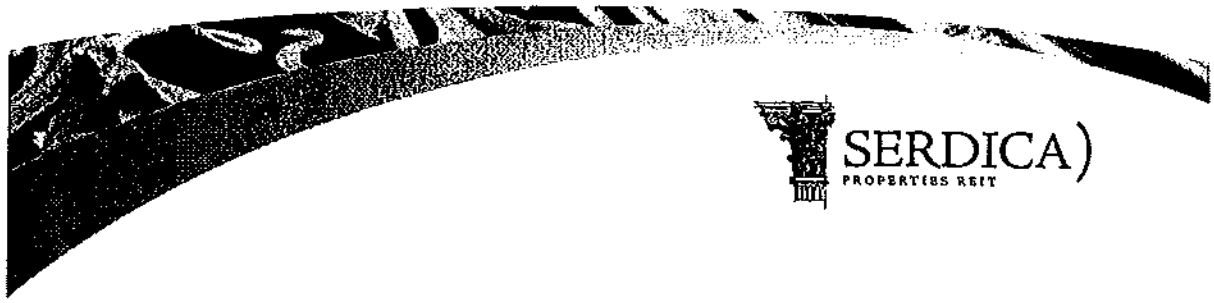
*Продадени активи:*

На 30.08.2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на апартамент заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата и прилежащо мазе в сградата си в гр. София на ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за цена в размер на 95 117,88 лв. (деветдесет и пет хиляди сто и седемнадесет лева и осемдесет и осем стотинки), без включено ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота в размер на 81 251,86 лв. /осемдесет и една хиляди двеста петдесет и един лева и осемдесет и шест стотинки/, без включен ДДС и е изплатена изцяло на дружеството.

На 11.11.2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на апартамент заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата и прилежащо мазе в сградата си в гр. София на ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за цена в размер на 134 718,55 лева (сто тридесет и четири хиляди седемстотин и осемнадесет лева и петдесет и пет стотинки), без включено ДДС.
Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е изплатена изцяло на дружеството.

*Предварителен договор за продажба на недвижим имот*

На 22.10.2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ II /две/ - „ЗА БАНКА" в квартал 14 /четиринадесет/ по действащия ПУП на к-с „Химик", одобрен с решение № 10/29.01.2004г. на Общински съвет гр. Видин, идентичен с поземлен имот № 558 /петстотин петдесет и осем/ в к-с „Химик" по плана на гр.Видин, целият с площ 238.60 /двеста тридесет и осем цяло и шестдесет стотни/ кв.м., по документ за собственост, заедно с построените в имота - МАСИВНА СГРАДА със засроена площ 164 кв.м.; ГАРАЖ от 19 /деветнадесет/ кв.м.; СКЛАДОВО ПОМЕЩЕНИЕ от 11 /единадесет/ кв.м за **обща продажна цена** в размер на




230 000 /двеста и тридесет хиляди/ евро, платима разсрочено при условията на предварителния договор в срок до 30.04.2015г. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и към момента се изплаща съгласно договорените условия.

*Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти*

Към края на 2013г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 83.39%, спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на **4 681.**хил. лв.

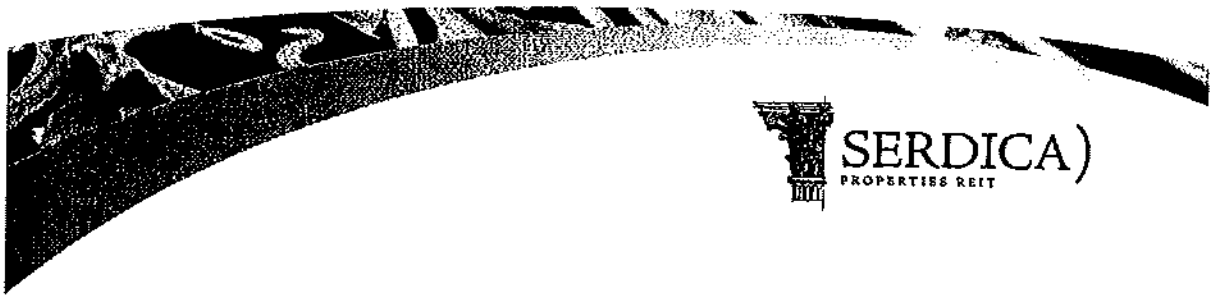
През 2013г. продължи дейноста на дружеството по отдаване под наем на недвижими имоти. Бяха удължени сроковете по вече сключени договори за наем и бяха отдадени под наем имоти, за които през текушата година бяха прекратени договорите за наем. Не бяха сключени нови договори за наем за обекти на дружеството, за които сключените договори за наем бяха прекратени през 2013г., сред които по-значителен е сградата на дружеството в гр. Плевен на ул. „Васил Левски" №124.

*Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти*

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2013г. са на обща стойност 19 хил. лева, като ремонтите на по-начителна стойност през 2013г. са: ремонт на фасаден часовник и изготвяне на проект, доставка, инсталация, запускане и поддържане гаранционна на система за пожароизвестяване в сградата на дружеството, находяща се на бул. „Цар Освободител" №6 в гр.София; ремонт на асансьор в сградата на дружеството, находяща се в гр.Бургас.

*Промяна в статута на недвижим имот*

През 2013г. беше променено предназначението на помещение в сградата на дружеството, находяща се в гр.София на ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 от „Банков офис" в „ЗООМАГАЗИН", други промени в статута на притежаваните от Дружеството недвижими имоти не са настъпили.




Общи събрания на акционерите

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

*Редовното годишно общо събрание на акционерите* на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се проведе на 25.07.2013г. Поканата за свикване на редовното годишно общо събрание на акционерите е обявена в търговския регистър на 25 юни 2013 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 в законовия 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.

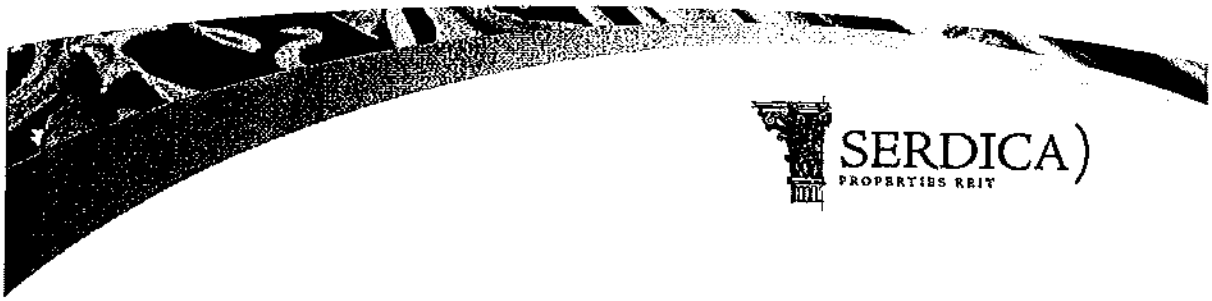
Събранието е свикано от Съвета на директорите на дружеството, в съответствие с изискванията на чл. 223 от Търговския закон и на чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценните книжа (ЗППЦК).

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.

С протокол от 17.06.2013г. Съветът на директорите прие „Политиката и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ". Проектът на „Политиката и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ" се предлага за приемане от акционерите на редовното годишно общото събрание на дружеството, насрочено за 25.07.2013г., с което са спазени разпоредбите на НАРЕДБА № 48 от 20.03.2013г. за изискванията към възнагражденията, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 32 от 02.04.2013г.

Общото събрание на акционерите прие: доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2012г.; доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2012г.; годишния финансов отчет на дружеството за 2012г.; консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2012г.; доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2012г.; годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2012г.

Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2012г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.




Общото събрание на акционерите прие решение с неразпределената печалба на дружеството за 2008г. и за 2011г. в общ рамер на 2 958 724.45 /два милиона деветстотин петдесет и осем хиляди седемстотин двадесет и четири лева и четиридесет и пет ст./ да бъде покрита част от загубата за 2009г.

Общото събрание на акционерите прие също: доклада на одитния комитет на дружеството; доклада на директора за връзки с инвеститорите.

Общото събрание на акционерите избра регистрирания одитор Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2013г.

Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова за дейността им през 2012 г.

Общото събрание на акционерите прие „Политика и практика за определяне и изплащане на възнагражденията в „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

Протоколът от редовното годишно общо събрание на акционерите, заедно с документите от събранието е представен в законовия срок -на 26.07.2013г., на КФН, БФБ и обществеността чрез http://fininfo.news.bg „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува протокола и материалите от Общото събрание на акционерите и на интернет страницата си www.spreit.eu.

*Промени в Съвета на директорите*

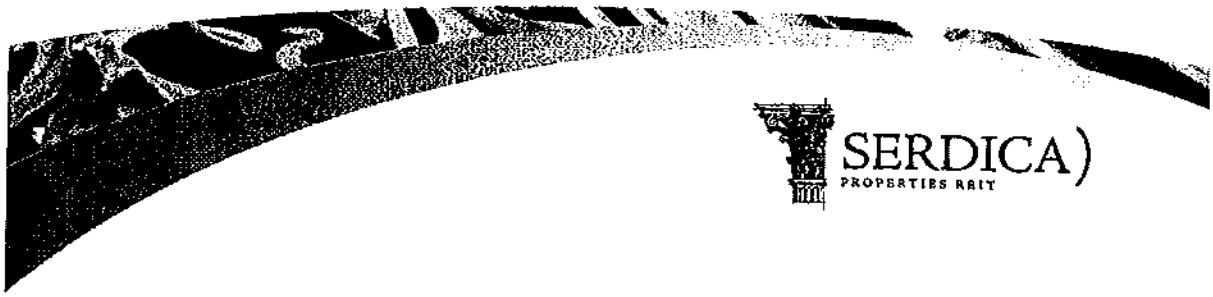
През 2013 година няма промени в състава на съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

*Промени в Устава*

През 2013 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 2012 г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.




*Предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем*

На 18 ноември 2013 г. Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение за предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
На 27.11.2013г. дружеството подаде заявление до Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса- София" АД за промяна на параметрите на допуснатата до търговия емисия облигации. На 06.12.2013г. дружеството получи писмо от „Българска Фондова Борса-София" АД, че параметрите на допуснатата до търговия емисия облигации са променени.
На 19 декември 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080 в размер на 1 080 000 евро на цена от 1 082 700 евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата за всяка облигация или за 30 000 броя облигации - 36 евро при цена от 36.09 евро за една облигация. Съгласно условията по емисията, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цена 100.25 % за 100 % от главницата.
За предсрочното погасяване на част от главницата по облигационния заем бяха своевременно уведомени КФН, БФБ, обществеността и единствения облигационер по емисията „ВК Мениджмънт" ЕООД.

В резултат на предсрочното погасяване на част от главницата по облигационния заем, се промениха и следните параметри по емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация:

| | до 19.12.2013 г. | *След погасяването на част от главницата на 19.12.2013 г.* |
|---|---|---|
| Размер на облигационния заем | 24 800 000 евро | ***23 720 000 евро*** |
| Номинална стойност на една облигациия | 826.667 евро | ***790.667 евро*** |

Плащане получи единственият облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369.

*Лихвени плащания по емисия облигации*

На 10 май 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по

облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – *798 808.20 евро*

*Лихвено плащане за една облигация - 26.6269 евро*

Размер на облигационния заем: *24 800 000 (двадесет и четири милиона и осемстотин хиляди) евро.*

Брой облигации: *30 000 (тридесет хиляди)*

Номинална стойност на една облигация - *826.6667 евро*

Дата на падеж на лихвено плащане: *14 май 2013 г.*

Лихвено плащане получи облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 9 май 2013 г.- „ВК Мениджмънт" ЕООД.

На 14 ноември 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – 812 624.66 евро

Лихвено плащане за една облигация – 27.0874 евро

Размер на облигационния заем: 24 800 000 (двадесет и четири милиона и осемстотин хиляди) евро

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигация – 826.6667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 ноември 2013 г.

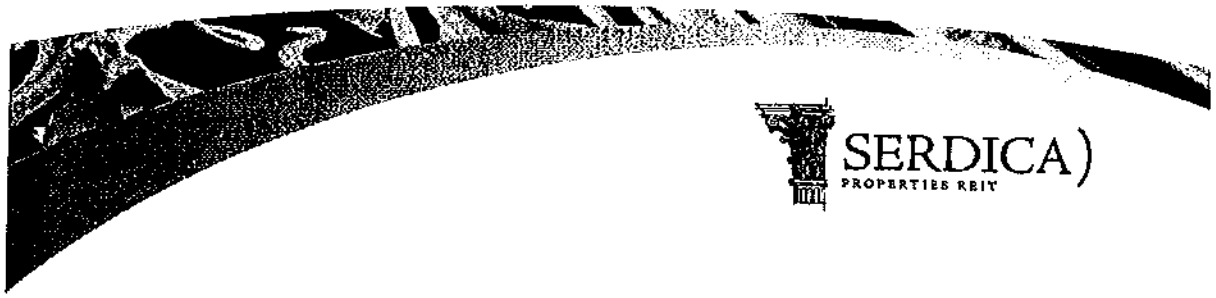
Лихвено плащане получи облигационера от емисия ISIN код 2100008080 към 11 ноември 2013 г.- „ВК Мениджмънт" ЕООД.

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

***Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2013 г.:***

Показател - хил. лв.

| | |
|---|---|
| **Текущи активи** | **2662** |
| Активи, държани за продажба | 1034 |
| Вземания от клиенти и доставчици | 54 |
| Предоставени аванси | 123 |
| Други краткосрочни вземания | 24 |
| Парични средства | 1 413 |
| Разходи за бъдещи периоди | 14 |
| **Текущи пасиви** | **967** |




| | |
|---|---|
| Текуща част от нетекущите задължения | 401 |
| Търговски задължения | 81 |
| Данъчни задължения | 42 |
| Други | 443 |
| **Нетен оборотен капитал** | **1 695** |

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 2013 година коефициентът на текуща ликвидност е с по-ниска стойност –2,75 в сравнение с 4,50 в края на 2012г.

*Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2013 г.:*

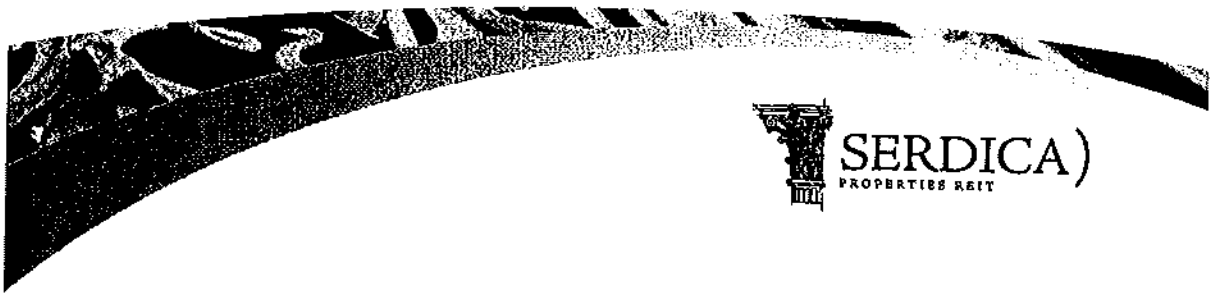
Показател - хил. лв.

| | |
|---|---|
| **Собствен капитал** | **1848** |
| Основен капитал | 650 |
| Резерви | 1861 |
| Неразпределена печалба /(Натрупана загуба) | -915 |
| Текуща печалба/(Загуба) | 252 |
| **Текущи пасиви** | **967** |
| Текуща част от нетекущите задължения | 401 |
| Търговски задължения | 81 |
| Данъчни задължения | 42 |
| Други | 443 |

*Собствен капитал*

В края на 2013 г. собственият капитал на Дружеството е по – голям от този в края на 2012г. Това се дължи на обстоятелството, че дружеството приключва годината на печалба.

*Привлечен капитал*
През отчетния период Дружеството не е ползвало външно финансиране.
Освен облигационния заем от 2008г. в размер на 30 000 000 евро, от които са предсрочно погасени: 4 000 000 евро през 2009г.; 1 200 000 евро през 2012г. и 1 080 000 евро през 2013г. 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 2008г. 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 2012 г. и 2013 г.:

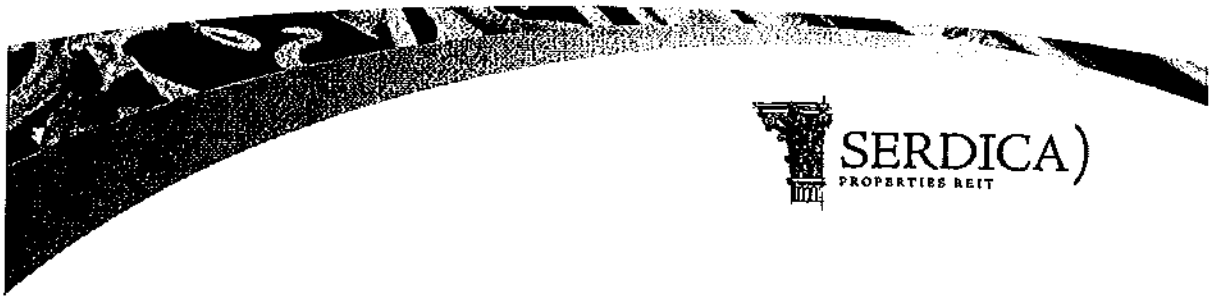
| Парични потоци в хил.лв. | **2013** | **2012** |
|---|---|---|
| Парични потоци от оперативна дейност | **3392** | **3219** |
| Парични потоци от инвестиционна дейност | **302** | **1666** |
| Парични потоци от финансова дейност | **-5264** | **-5614** |
| Изменения на паричните средства през периода | **-1570** | **-729** |
| Парични средства в началото на периода | **2983** | **3712** |
| Парични средства в края на периода | **1413** | **2983** |

Размерът на паричните средства в края на 2013 г. отбелязва намаление в сравнение с 2012 г. това се дължи основно на извършеното от дружеството през м. декември 2013г. пресрочно погасяване на част от главницата по облигационния заем.

*Структура на активите*

През 2013 г. стойността на активите по баланса е по-малка в сравнение с 2012 г., което се дължи основно на извършените през 2013г. продажби на недвижими имоти. Структурата на активите през 2013г., в сравнение с 2012г. се променя в посока на увеличение на дела на дълготрайните активи (инвестиционни имоти) за сметка на текущите.
В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2013г. и за 2012 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

| Структура на активите в хил. лв. | 2013 | % | 2012 | % |
|---|---|---|---|---|
| **Нетекущи активи, вкл.** | **46545** | **94,59** | **46809** | **91,71** |
| Инвестиционни имоти | 46349 | 94,19 | 46553 | 91,21 |




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 35 | 0,07 | 64 | 0,13 |
| Нематериални активи | 4 | 0,01 | 4 | 0,01 |
| Инвестиции в дъщерни предприятия | 65 | 0,13 | 65 | 0,13 |
| Разходи за придобиване на ДМА | 80 | 0,16 | 80 | 0,16 |
| Нетекущи търговски вземания | 12 | 0,02 | 43 | 0,08 |
| **Текущи активи, вкл.** | **2 662** | **5,41** | **4 232** | **8,29** |
| Парични средства | 1 413 | 2,87 | 2 983 | 5,84 |
| **ОБЩО АКТИВИ** | **49 207** | **100%** | **51 041** | **100%** |

*Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите*

Възнагражденията, изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2013г., са 200 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 9 хил. лв.

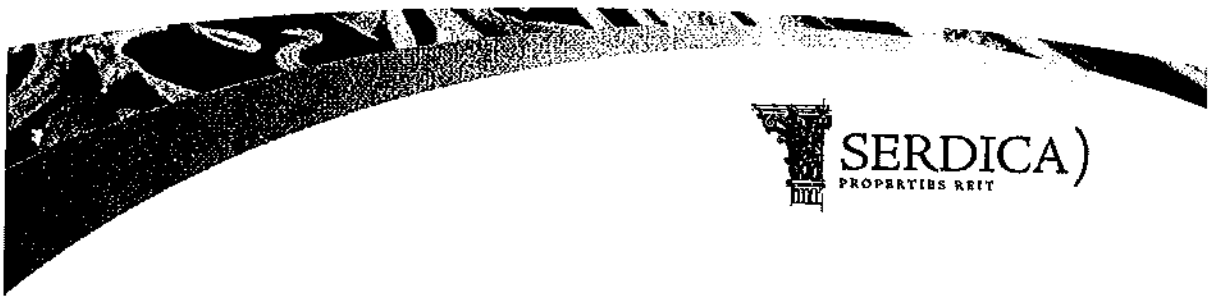
***4. Резултати от дейността. Рискове.***

През 2013г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на 233 хил. лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на 4 681 хил. лв., а 114 хил. лв. са другите приходи.

Печалбата на дружеството за 2013г. е в размер на 252 хил. лева.

На заседание на Съвета на директорите, проведено на 28 ноември 2013г. се взе решение да бъдат отписани от баланса на дружеството несъбираеми вземания на „ВИП Строй„ ЕООД, „Куин Дис„ ЕООД , „Нианел„ ООД ,Тунч Ерен, Гюрлеик Огюжан, Йълдъръм Гювенч, Шахин Мустафа Керим, Апостолска църква Витезда, „„Домоуправител„ ДЗЗД и други. Общият размер на отписаните вземания е 57 хил.лв.




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

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за сектора, в който то 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 и други, измежду които е и:

- *Промяна в цените на недвижимите имоти в негативна за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ посока.*

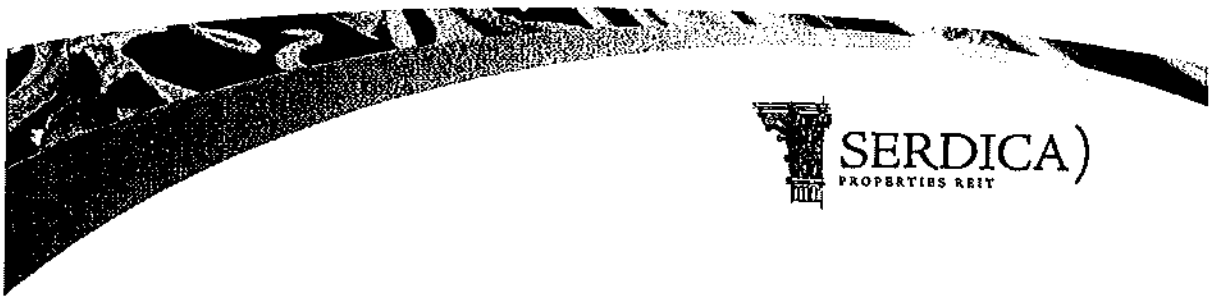
Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

- *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.

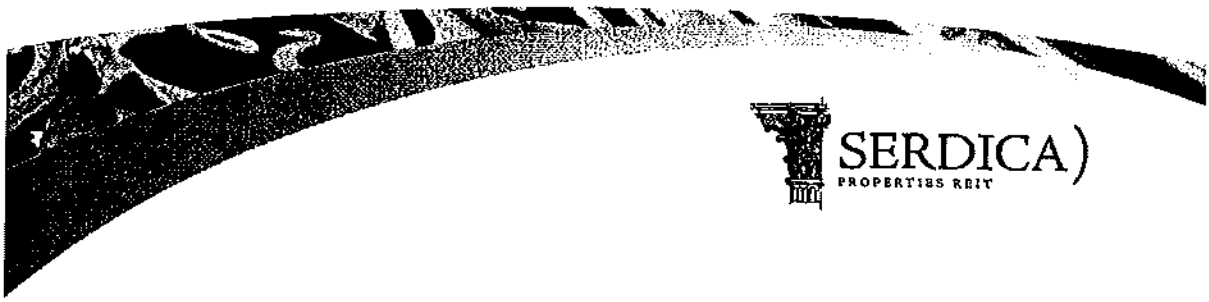



-*Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
-*Неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически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

*Предварителен договор за продажба на имот*

На 21 февруари 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ част от административна сграда с пл. № 1002 /едно нула нула две/ по кадастралния план на гр. София, Южна градска територия – III /трета/ част, находяща се в район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент охридски" № 18 /осемнадесет/, цялата състояща се от осемнадесет етажа, с конструкция пълзящ кофраж, построена през 1978 г. в местността „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 48 /четиридесет и осем/, /настоящ 18/, а именно: в сутерена – мазета с № 2 /две/, 3 /три/ и 4 /четири/ с обща площ 409.50 /четиристотин и девет цяло и петдесет стотни/ кв.м; от първи етаж – ниско тяло: директорски кабинет, една зала, един офис, две антрета с обща площ 103.40 /сто и три цяло и четиридесет стотни/ кв.м. и във високото тяло: девет стаи /№ 7 /седем/, 8 /осем/, 9 /девет/, 10 /десет/, 10а /десет а/, 11 /единадесет/, 12 /дванадесет/, 13 /тринадесет/ и 14 /четиринадесет/ / с обща площ 206.40 /двеста и шест цяло и четиридесет стотни/ кв.м; 2 /втори/, 3 /трети/, 4 /четвърти/, 5 /пети/, 6 /шести/, 7 /седми/, 8 /осми/, 9 /девети/, 10 /десети/, 11 /единадесети/, 12 /дванадесети/, 16 /шестнадесети/ и 17 /седемнадесети/ етажи, изцяло, с обща площ 4 702 /четири хиляди седемстотин и два/ кв.м; заедно с 800/1000 /осемстотин хилядни/ ид.части от общите части на сградата, които съгласно АДС № 3059 / 15.09.1984 г., издаден от НС – София, преписка № ДИ-192-00-72/1984 г. и разделителен протокол № 1 от 12.01.1984 г. между „Балканкар" и „Балканкар Подем" са: общи части по силата на закона – основи на сградата, общи стени, фоайета в общите етажи, стълбища, асансьори, различни видове инсталации, абонатна станция с обща площ 63.20 /шестдесет и три цяло и двадесет стотни/ кв.м, помещение за електрозахранване, покрив и др.; общи части съгласно разделителен




протокол № 1 от 12.01.1984 г.: в сутерена – столовата, включваща кухнята, залата за хранене с 2 /две/ зали за гости, и всички помещения, обслужващи кухнята с обща площ 606.90 /шестстотин и шест цяло и деветдесет стотни/ кв.м; в ниското тяло на първия етаж: входното фоайе, бюфета и салона, а също така и целия осемнадесети етаж, както и свободния незастроен паркинг, намиращ се централно и южно от сградата, съгласно АДС № 3059/15.09.1984 г., както и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя, представляваща /съгласно отреждането по ОЗРП – Студентски град/ квартал 176 /сто седемдесет и шест/, парцел I /едно/ /с отреждане за жилищно строителство, общ. сгради и КОО/, срещу заплащане на продажна цена в размер на 1 955 830 /един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осемстотин и тридесет/лева, представляващи левовата равностойност на 1 000 000 /един милион/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ.

На 21.02.2014г. купувачът заплати на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ капаро в размер на 195 583 /сто деветдесет и пет хиляди петстотин осемдесет и три/ лева, представляващи левовата равностойност на 100 000 /сто хиляди/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ.

Останалата част от продажната цена в размер на 1 760 247 /един милион седемстотин и шестдесет хиляди двеста четиридесет и седем/ лева, представляващи левовата равностойност на 900 000 /деветстотин хиляди/ евро, изчислена по фиксинга на БНБ, ще бъде изплатена на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ в срок до 22 /двадесет и втори / август 2014г. Окончателен договор във формата на нотариален акт ще бъде сключен до 22 /двадесет и втори / август 2014г. и при условие, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е получило изцяло договорената продажна цена.

След годишното счетоводно приключване не са настъпили други важни събития, свързани с дейността на Дружеството.

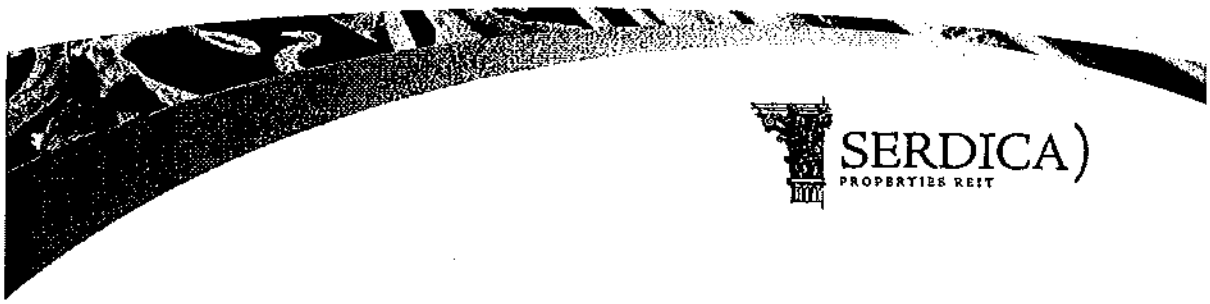
*Промяна на акционерно участие*

С дата на регистрация на сключената сделка (продажба) в Централен депозитар АД-18.02.2014г., "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД с ЕИК 175257369 е придобило дяловото участие в капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ в размер на 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

С дата на регистрация на сключената сделка (продажба) в Централен депозитар АД - 18.02.2014г., „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД ЕИК 200694263 се е разпоредило с дялово участие в капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ в размер на 64 398 броя акции, представляващи 9.91 % от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

След извършената продажба „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД не притежава акции от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Едноличен собственик на капитала и на двете дружества е госпожа Весела Кюлева. В резултат на извършените сделки прякото и непрякото чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД участие на г-жа Весела Кюлева в капитала на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се променя от




643 293 броя акции, представляващи 98.968 % от капитала на дружеството на 643 343 броя акции, представляващи 98.976% от капитала на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ.

*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 2014 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 2013 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2014г., „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 2013г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти.

Голяма част от притежаваните имоти са отдадени под наем.

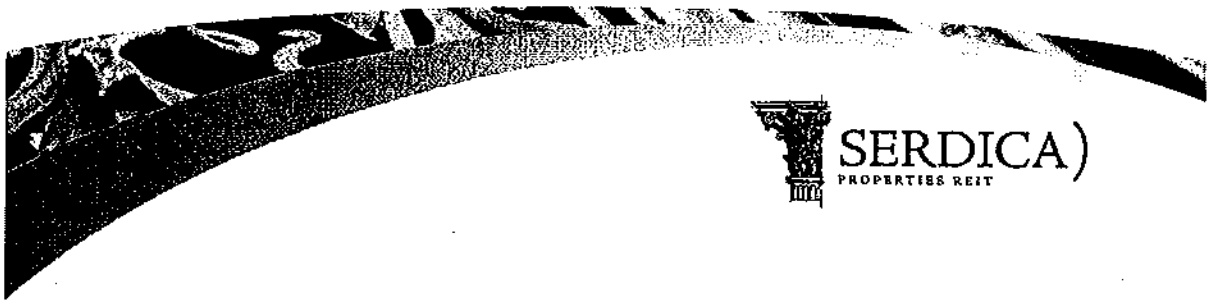
Притежаваните от дружеството имоти са разположени на територията на Република България, съгласно чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ.

"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 2013г., 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, наименована ***„Дейности на дружеството през 2013 г.***

След годишното счетоводно приключване, по преценка на ръководството на дружеството, е сключена една голяма сделка- На 21 февруари 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ




сключи предварителен договор за продажба на недвижим имот, собственост на дружеството, представляващ част от административна сграда, находяща се в район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент охридски" № 18, сделката е подробно описана в т. 5. От настоящия докрлад *„Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване."*
След годишното счетоводно приключване, по преценка на ръководството на дружеството, не са сключвани сделки 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.
На 02.12.2013г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за наем с „КОНТРАКТ ЛИЗИНГ" ЕООД /в ликвидация/, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 121912275 дружество контролирано непряко от мажоритарния собственик на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, за част от офис, находящ се в гр. София, ул. „Кърниграддска" № 19, на 3 –ти етаж. Договорът е със срок 1 година и започва да тече от 02.12.2013г. Наемното плащане е в размер на 50 евро, без вкл. ДДС.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други сделки със "свързани лица" или сделки, които са от съществено значение за дружеството или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.
Дружеството не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.
Сключените през 2013г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки, са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.




*Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит*

През 2013 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит.

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

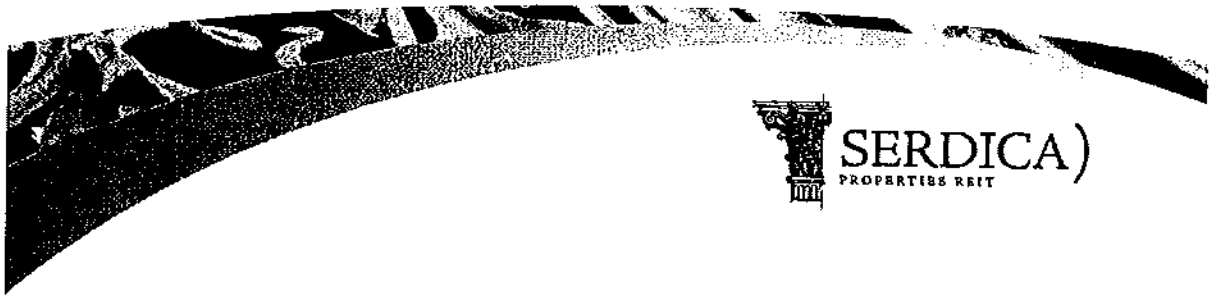
През 2013 г. Дружеството не е увеличавало своя капитал и не е емитирало ценни книжа. Средствата от учредителната емисия акции на Дружеството, от задължителното първоначално увеличение на капитала и емитирания облигационен заем са използвани за изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството по 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 2014г. 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 2013г. 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 2013 няма настъпили промени в членовете на Съвета на директорите на Дружеството. Към 31.12.2013 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 2013 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 31.12.2013 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.

*• От 18 февруари 2014г. върху „Сердика пропъртис" АДСИЦ упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева с притежавените от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607 % и непряко, чрез контролираното от нея "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % или общо 643 343 броя акции, представляващи 98.976% 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*

През 2013г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства с имуществен интерес от съществено значение за дружеството.

*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 2013 г. цената на акциите не се е променяла.

*• С дата на регистрация на сделката в Централен депозитар - 18.02.2014г., "ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД придоби 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на „Сердика пропъртис" АДСИЦ при цена 28.00 лева за една 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**