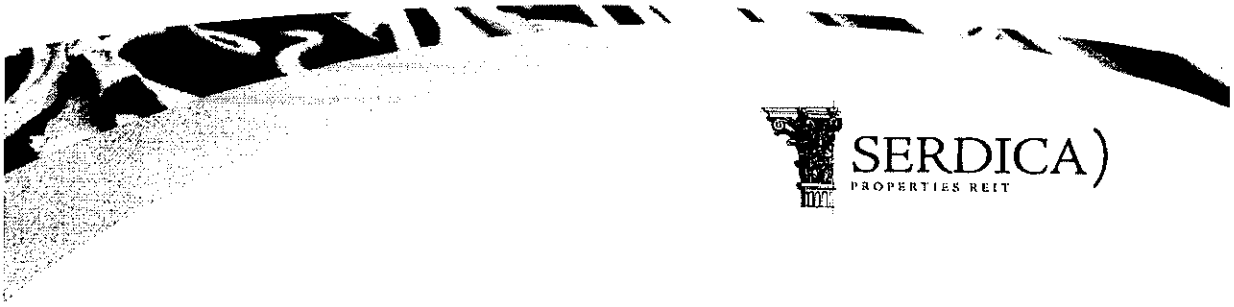


ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2014 г.

12.03.2015г.

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-Станкова, с притежаваните от нея пряко 578 895 броя акции, представляващи 89.0607% и непряко чрез "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-Станкова**
- **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-Станкова, *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-Станкова:
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: „БР Консулт" ЕООД, с ЕИК 130829659, „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, „Палено" ЕООД, с ЕИК 175263475; „Акаунт Консултинг" ЕООД, ЕИК 131371150- в ликвидация.
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), „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД).

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369 и на „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558.
Представител на „БР Консулт" ЕООД в Съветите на директорите на: „Аекс" АД с ЕИК 103168506, „Ривиера" АД с ЕИК 103002712 и „Интерхотел - Сандански - България" АД с ЕИК 101511550.

Елена Великова Николова:
Съдружник в „Разноизнос БГ" ООД, с ЕИК 121796363 –в ликвидация

2. Дейности на дружеството през 2014 г.

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

През 2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

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 незаграден 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.

На 23.06.2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде подземен гараж № 11, находящ се в многофункционална сграда с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

Поради неизпълнение на задължение на купувача по сключен от дружеството на 22.10.2013г. 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, находящи се в гр.Видин, предварителният договор за продажба на имота бе развален.

На 22.08.2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт сградата на дружеството, находяща се в район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 18 за продажна цена в размер на 1 955 830 (един милион деветстотин петдесет и пет хиляди осемстотин и тридесет) лева, представляващи равностойност на 1 000 000(един милион) евро. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на нотариалния акт за продажбата.

На 06 октомври 2014 г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт апартамент, собственост на дружеството, находящ се в гр. София, ул. „Бенковски" № 6, заедно с избено помещение с площ от 9 /девет/ кв.м., таванско помещение с прозорец към улицата без посочена площ по доказателствения акт, заедно със 195/1400 /сто деветдесет и пет върху хиляда и четиристотин/ идеални части от общите части на сградата и от дворното място за продажна цена в размер на 213 186,00 лв. /двеста и тринадесет хиляди сто осемдесет и шест/ лева. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на нотариалния акт за продажбата.

На 31 октомври 2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ продаде с договор за продажба във формата на нотариален акт подземен гараж № 4 на II - ниво, заедно със съответните идеални части от правото на строеж върху поземления имот, в който е построена сградата, находящ се в гр. София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 15 320,67 лева (петнадесет хиляди триста и двадесет лева и шестдесет и седем стотинки), без включено ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството преди подписване на нотариалния акт за продажбата.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2014г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 61.66%, спрямо общия размер на секюритизираните активи, а нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти възлизат на **4 456** хил. лв. Намалението на тези показатели в сравнение с показателите през 2013г. се дължи основно на извършената през август 2014г. продажба на част от сграда, находяща се в гр.София, район „Студентски", кв. „Дървеница", бул. „Климент Охридски" № 18 и прекратените поради продажбата договори с наемателите в този обект, както и на прекратения договор за наем на обект в гр.София на ул."Кърниградска" №19.

През 2014г. 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 2014г., сред които по-значителени са обекти, находящи се в гр. Пазарджик, ул. „Константин Великов" 24 и в гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2014г. са на обща стойност 42 хил. лева, като тези на по-значителна стойност са: покупка на част от абонатна станция за частта от сградата, находяща се в гр.София на ул. „Кърниградска" №19 за 7 хил.лв., ремонти на покриви на сградите в гр.София на ул. „Цар Симеон" №53 и в гр.Разград на бул. „България" №7, ремонти на сградата на дружеството в гр.Пловдив на ул."Йосиф Шнитер" № 3.

Промяна в статута на недвижим имот

През 2014г. е финализирана проведената от дружеството процедура по промяна на предназначението на земеделска земя и създаване на ПУП-ПРЗ за урегулиране на поземлен имот, находящ се в гр. Смолян, местност „Караманджа", в: „ База за отдих", гр. Смолян. Със заповед №13 от 23.04.2014г. на Община Смолян за образуване на нов УПИ II-1.188, Решение №7 от 22.08.2014г. - влязло в сила на 29.08.2014г., издадено от Областна Дирекция „Земеделие"-Смолян, за промяна предназначението на имота и отписване от земеделски фонд е новообразуван УПИ: II – 1.188. Дружеството се снабди с кадастрална карта и подаде декларация по чл. 14 от ЗМДТ в Община Смолян.

Общи събрания на акционерите

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

На 26 юни 2014 г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе редовното 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 21 май 2014 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, бяха 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. Доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството за 2013г.

2. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

3. Годишния финансов отчет на дружеството за 2013г.

4. Консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2013г. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2013г.

6. Годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2013 г.

7. Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2013г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон. Мотивите за приемане на това решение са, че съгласно чл. 247а 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 1848 хил.лв. и е по-малка величина от сбора на основния капитал и фонд „Резервен", който е 2 511 хил.лв., поради което не са налице законовите изисквания, за да бъдат изплатени дивиденти за 2013г.

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/ 49 207 хил.лв.

Общо задължения на дружеството /Пасиви/ 47 359 хил.лв.

Чиста стойност на имуществото 1 848 .хил. лв.

Основен капитал 650 хил.лв.

Фонд Резервен 1 861 хил.лв.

Общо 2 511 хил.лв.

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2013г. в размер на 251 886,64 (двеста петдесет и една хиляди осемстотин осемдесет и шест лева и шестдесет и четири ст.) лв. да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 28.04.2014г. е в размер на 796 374,85 (седемстотин деветдесет и шест хиляди триста седемдесет и четири лева и осемдесет и пет ст.) лева.

9. Общото събрание на акционерите прие доклада на одитния комитет на дружеството.

10. Общото събрание на акционерите прие доклада на директора за връзки с инвеститорите.

11. Общото събрание на акционерите прие доклада за прилагане на политиката за възнагражденията в „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2013г.

12. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС, да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2014г.

13. 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 2013г.

Протоколът от редовното годишно общо събрание на акционерите, заедно с документите от събранието е представен в законовия срок 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.

Извънредно общо събрание на акционерите

На 02.09.2014г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе извънредно общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ.

Събранието бе 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 бе обявена в търговския регистър на 30 юли 2014г., 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 бяха уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

Писмените материали, свързани с дневния ред, бяха предоставени на разположение на акционерите в административната сграда на адреса на управление на дружеството в срока, предвиден в чл. 224 от ТЗ. В законния срок „Сердика Пропъртис" АДСИЦ публикува поканата и материалите за Общото събрание на интернет страницата си www.spreit.eu.

Извънредното общо събрание на акционерите се проведе при следния дневен ред:

1. Приемане на междинен финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема междинен финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.

2. Междинен доклад на Съвета на директорите за дейността за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г. *Проект за решение*: Общото събрание на акционерите приема междинния доклад на Съвета на директорите за дейността за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.

3. Доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на междинния финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите приема доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на междинния финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.

4. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г. *Проект за решение:* Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г. Общото събрание на акционерите освобождава внесените от членовете на Съвета на директорите гаранции за управлението им.

5. Освобождаване от длъжност на членовете на Съвета на директорите, освобождаване на внесената от членовете на Съвета на директорите гаранция за управлението им, избор на нови членове на Съвета на директорите, определяне размера на тяхното възнаграждение и на гаранцията за управлението им. *Проект за решение*: ОС на акционерите освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова и освобождава внесените от членовете на Съвета на директорите гаранции за управлението им. ОС на акционерите избира за членове на Съвета на директорите за срок от пет години: Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499, Десислава Христова Тотева с ЕГН 6812046538 и Елена Великова Николова с ЕГН 6405014471; определя размера на тяхното възнаграждение, както следва: за Весела Огнянова Кюлева- 830лв., за Десислава Христова Тотева- 8 000лв. и за Елена Великова Николова- 8 000лв. Общото събрание на акционерите определя

гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение.
Общото събрание на акционерите овластява акционера Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499 да сключи договорите за управление с членовете на Съвета на директорите, включително и със себе си.

Извънредното общо събрание на акционерите прие:

1. междинен финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.;
2. междинен доклад на Съвета на директорите за дейността за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.;
3. доклад на регистрирания одитор за извършена проверка на междинния финансов отчет на дружеството за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.

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 за периода 01.01.2014г.-30.06.2014г.

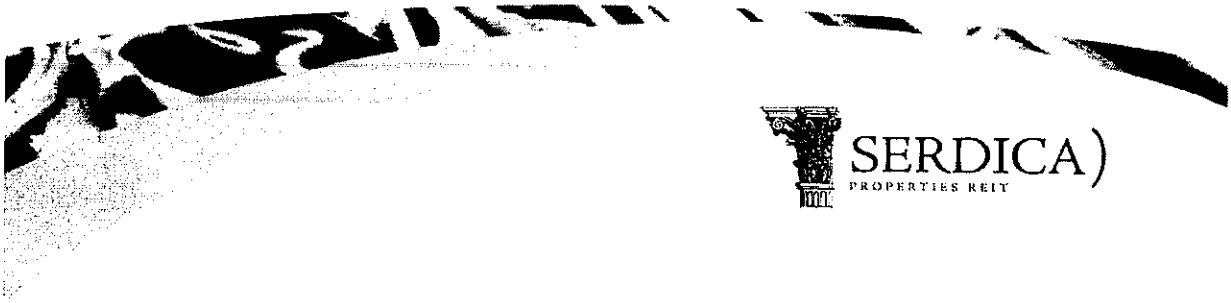
Общото събрание на акционерите освободи от длъжност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова и освободи внесените от членовете на Съвета на директорите гаранции за управлението им. ОС на акционерите избра за членове на Съвета на директорите за срок от пет години: Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499, Десислава Христова Тотева с ЕГН 6812046538 и Елена Великова Николова с ЕГН 6405014471; определи размера на тяхното възнаграждение, както следва: за Весела Огнянова Кюлева- 830лв., за Десислава Христова Тотева- 8 000лв. и за Елена Великова Николова- 8 000лв. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение.

Общото събрание на акционерите овласти акционера Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499 да сключи договорите за управление с членовете на Съвета на директорите, включително и със себе си.

Протоколът от проведеното извънредно общо събрание на акционерите, заедно с другите изискващи се от закона документи (списък на присъствалите акционери, пълномощни за представителство на акционери, декларации на членовете на СД), бе представен на КФН, БФБ и обществеността, както и представен на сайта на дружеството www.spreit.eu на 02.09.2014г.

Промени в Съвета на директорите

На 02.09.2014г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ. ОС на акционерите освободи от длъжност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова.



ОС на акционерите избра за членове на Съвета на директорите за срок от пет години: Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499, Десислава Христова Тотева с ЕГН 6812046538 и Елена Великова Николова с ЕГН 6405014471.

Промени в Устава

През 2014 година няма промени в устава на дружеството.

Изплащане на дивидент

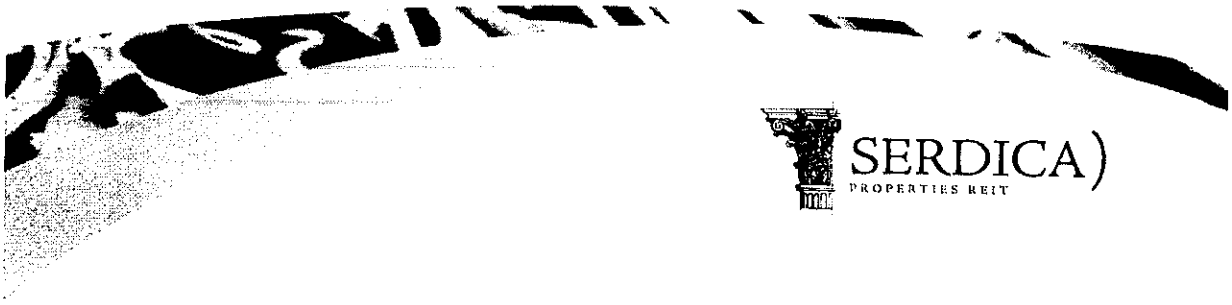
Редовното годишно общо събрание на акционерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2013г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон. Мотивите за приемане на това решение са, че съгласно чл. 247а ТЗ, дивиденти се изплащат 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.

Предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем

На 26 септември 2014г. Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение за предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
На 26.09.2014г. дружеството подаде заявление до Съвета на директорите на „Българска Фондова Борса- София“ АД за промяна на параметрите на допуснатата до търговия емисия облигации във връзка с предсрочното погасяване на част от главницата по облигационния заем. С писмо от 06.10.2014г. от „Българска Фондова Борса- София“ АД уведоми дружеството, че параметрите на допуснатата до търговия емисия облигации са променени.

На 31 октомври 2014г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ погаси 1 010 000 (един милион и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 012 525 (един милион дванадесет хиляди и петстотин двадесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 33,67 евро при цена от 33,75 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 31.10.2014 г.	***След погасяването на част от главницата на 31.10.2014 г.***
Размер на облигационния заем	***23 720 000*** евро	***22 710 000евро***
Номинална стойност на една облигациия	***790.667*** евро	***757евро***

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

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2014г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ изплати лихва по емитирания от Дружеството облигационен заем:

Размер на облигационния заем: 23 720 000 (двадесет и три милиона седемстотин и двадесет хиляди) евро

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигациия – 790.667 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 май 2014 г.

Обща сума на лихвено плащане – *771 103,02 евро*

Лихвено плащане за една облигация – *25.703 евро*

Лихвено плащане получи единствения облигационер от емисия ISIN код 2100008080 -„ВК Мениджмънт" ЕООД с ЕИК 175257369.

На 14 ноември 2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – 774 538,22 евро.

Лихвено плащане за една облигация – 25,8179 евро.

Размер на облигационния заем: 22 710 000 (двадесет и два милиона седемстотин и десет хиляди) евро.

Брой облигации: 30 000 (тридесет хиляди)

Номинална стойност на една облигациия – 757.00 евро

Дата на падеж на лихвено плащане: 14 ноември 2014г.

Лихвено плащане получи единствения облигационер от емисия ISIN код 2100008080 -„ВК Мениджмънт“ ЕООД с ЕИК 175257369.

3. Ликвидност. Капиталови ресурси.

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2014г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**2 935**
Активи, предназначени за продажба	899
Вземания от клиенти и доставчици	43
Предоставени аванси	124
Други краткосрочни вземания	15
Парични средства	1 841
Разходи за бъдещи периоди	13
Текущи пасиви	**867**
Текуща част от нетекущите задължения	372
Търговски задължения	11
Данъчни задължения	96
Други	388
Нетен оборотен капитал	**2 068**

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 2014 година коефициентът на текуща ликвидност е с по-висока стойност **3,39** сравнение с **2,75** в края на 2013г.

Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2014 г.:

Показател -	*хил. лв.*
Собствен капитал	**2 009**

Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	(663)
Текуща печалба/(Загуба)	161
Текущи пасиви	**867**
Текуща част от нетекущите задължения	372
Търговски задължения	11
Данъчни задължения	96
Други	388

Собствен капитал

В края на 2014 г. собственият капитал на Дружеството е по – голям от този в края на 2013г. 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., 1 080 000 евро през 2013г. и 1 010 000 евро през 2014г., 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 2013 г. и 2014 г.:

Парични потоци в хил.лв.	***2014***	***2013***
Парични потоци от оперативна дейност	3 224	3 392
Парични потоци от инвестиционна дейност	2 202	302
Парични потоци от финансова дейност	(4 998)	(5 264)
Изменения на паричните средства през периода	428	(1 570)
Парични средства в началото на периода	1 413	2 983

Парични средства в края на периода	1 841	1 413

Размерът на паричните средства в края на 2014г. отбелязва увеличение в сравнение с 2013г. това се дължи основно на извършените през 2014г. продажби на недвижими имоти.

Структура на активите

През 2014 г. стойността на активите по баланса е по-малка в сравнение с 2013 г., което се дължи основно на извършените през 2014г. продажби на недвижими имоти. Структурата на активите през 2014г., в сравнение с 2013г. 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 2014г. и за 2013 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	***2014***	***%***	***2013***	***%***
Нетекущи активи, вкл.	**44 358**	**93,79%**	**46 545**	**94,59%**
Инвестиционни имоти	44 191	93,44%	46 349	94,19%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	16	0,03%	35	0,07%
Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Инвестиции в дъщерни предприятия	65	0,14%	65	0,13%
Разходи за придобиване на ДМА	80	0,17%	80	0,16%
Нетекущи търговски вземания	2	0,00%	12	0,03%
Текущи активи, вкл.	**2 935**	**6,21%**	**2 662**	**5,41%**
Парични средства	1 841	3,89%	1 413	2,87%
ОБЩО АКТИВИ	**47 293**	**100%**	**49 207**	**100%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията, изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2014г., са 201 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 10 хил. лв.

4. Резултати от дейността. Рискове.

През 2014г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Приходите от продажби на имоти са в размер на **2 197** хил.лв.

Приходите на Дружеството от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на **4 456** хил. лв., а **878** хил. лв. са другите приходи.

Печалбата на дружеството за 2014г. е в размер на **161** хил.лв.

През декември 2014г. Съветът на Директорите взе решения да бъдат отписани от баланса на дружеството несъбираеми вземания в общ размер на 47хил.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.

След годишното счетоводно приключване не са настъпили други 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 2015 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.

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. Направената оценка е условна, тъй като не е налице пълна информация относно приходите и пазарните дялове на различните участници в сектора на недвижимите имоти.

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.

7. Информацията, изисквана по реда на чл. 187д и 247 от Търговския закон

Дружеството не е придобивало и прехвърляло през годината собствени акции.
Дружеството не притежава собствени акции.

Протичането на дейността и състоянието на дружеството и разясняването на годишният финансов отчет са подробно посочени в т.2 от настоящия доклад.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията, изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2014г., са 201 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 10 хил. лв.

Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2014 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 "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.

През разглеждания период „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД - контролирано от Весела Огнянова Кюлева, е продало притежаваните от него 64 398 броя акции, представляващи 9.9073 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

През разглеждания период „ВК МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД- контролирано от Весела Огнянова Кюлева, е придобило 64 448 броя акции, представляващи 9.915 % 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.

Членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници.

Притежаването от членовете на съвета на директорите на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети са посочени раздел *I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството, Обща информация. Акционери и управление“*

Договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през годината.

През 2014 година дружеството не е сключвало договори с членовете на съвета на директорите. Сключените договори със свързани лица са подробно описани в раздел III. „Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.“ от настоящия доклад.

Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

В т.6 на раздел I. „Развитие на дейността и състояние на дружеството са изложени прогнозите на Съвета на директорите за развитие на дружеството.

Планираните през 2015г. инвестиции са свързани предимно с поддръжка и реновиране на недвижимите имоти на дружеството. Дружеството очаква да запази доходите си в резултат на направените инвестиции.

Към момента на изготвяне на този доклад няма предстоящи сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

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

И през настоящата 2015г., „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.

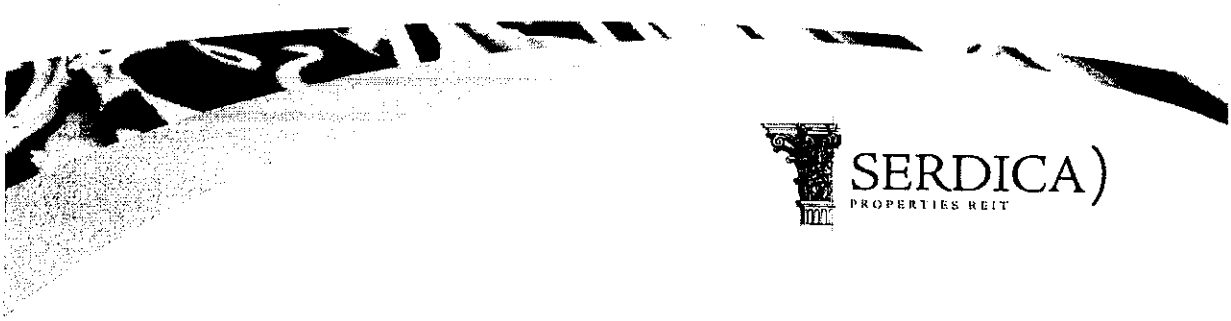
III. Допълнителна информация по Приложение № 10 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г.

Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Приходи от дейността:

Приходи	**2014**	**относителен дял%**	**2013**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	2 197	29,55%	233	3,99%
Приходи от продажба на услуги	4 456	59,92%	4 681	80,18%
Други приходи	783	10,53%	924	15,83%
Общо приходи	**7 436**	**100,00%**	**5 838**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.



Дружеството отчита ръст на извършените продажби през 2014г. в сравнение с 2013г. Приходите от продажби на услуги през 2014г. в сравнение с 2013г. бележат намаление, което се дължи на прекратени договори за наем на обекти, които през годината дружеството не е успяло да отдаде отново под наем и на прекратени договори за наем в продадените през годината обекти.

Разходи от дейността:

Разходи	**2014**	**относителен дял%**	**2013**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	884	20,25%	921	37,23%
Разходи за амортизации	25	0,57%	29	1,17%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	214	4,90%	213	8,61%
Балансова стойност на продадените активи	2 192	50,23%	197	7,96%
Други разходи	1 050	24,05%	1114	45,03%
Общо разходи	**4 365**	**100,00%**	**2 474**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2014г. в сравнение с 2013г. дружеството е увеличило разходите си с 1 891 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2014г. дружеството е продало активи на по-висока стойност в сравнение с продадените през 2013г. активи, са се увеличили и разходите през периода.

Финансов резултат	2014 **161**	2013 **252**	изменение в % **-36,11%**
Приходи	7 531	5 890	21,79%
Разходи	7 370	5 638	23,50%
Печалба/загуба	161	252	-36,11%

Данните са в хил.лв.

Намалението на приходите от продажби на услуги през 2014г. в сравнение с 2013г. е довело до намаляване на финансовия резултат за годината.

Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД формира **87,22** на сто от разходите на дружеството за материали и външни услуги или **10,47** на сто от всички разходи на дружеството за 2014г. „Сердика пропъртис консулт" ЕООД е дъщерно дружество на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и като обслужващо дружество получава месечно възнаграждение по сключен договор за обслужващо дружество и анекси към него.

„ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД формира **72,58** на сто от приходите на дружеството, свързани с договори за наем и управление на недвижими имоти или **44,41** на сто от всички приходи на дружеството за 2014г. „ДЗИ Животозастраховане“ ЕАД е наемател на административна сграда, находяща се в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6, както и застраховател на някои от имотите на дружеството.

„Имоти Лукс“ ЕООД формира **89,02** на сто от приходите на дружеството от продажба на имоти или **25,97** на сто от всички приходи на дружеството за 2014г. „Имоти Лукс“ ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сградата на дружеството, находяща се в район „Студентски“, кв. „Дървеница“, бул. „Климент Охридски“ № 18. Освен посочената продажба „Сердика пропъртис“ АДСИЦ няма други отношения с „Имоти лукс“ ЕООД.

Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

През отчетната 2014г., 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 2014 г.***

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, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

“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. С анекс от 01.12.2014г. наемната цена е променена на 2 880 евро, без вкл. ДДС, договорено е застраховката на имота да е за сметка на наемателя.

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. С анекс от 01.12.2014г. наемната цена е променена на 375.35 евро, без вкл. ДДС- по 187.67 евро, без вкл.ДДС, за всеки от наемателите.

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. „Кърниградска" № 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. С анекс от 01.12.2014г. наемната цена е променена на 36 евро, без вкл. ДДС.

Промяната на наемните цени на договорите за наем, сключени с посочените по-горе дружества е актуализирана съобразно договорените наемни нива с останалите наематели в сградата.

На 01.12.2014г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за наем с „ВК Мениджмънт" ЕООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 175257369- дружество контролирано пряко от мажоритарния собственик на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, за част от офис от 11.03кв.м, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, на 4 –ти етаж. Договорът е със срок 1 година и започва да тече от 01.12.2014г. Месечното наемното плащане е в размер на 258.87 евро, без вкл. ДДС. Наемните нива не се отклоняват от пазарните условия.

На 01.12.2014г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за наем с „АЕКС" АД, вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с ЕИК 103168506 - дружество контролирано пряко от мажоритарния собственик на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, за част от офис от 11.03кв.м, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19, на 4 –ти етаж. Договорът е със срок 1 година и започва да тече от 01.12.2014г. Наемното плащане е в размер на 258.87 евро, без вкл. ДДС. Наемните нива не се отклоняват от пазарните условия.

"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 2014г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2014г. не са настъпвали събития и няма показатели с необичаен за дружеството характер.

Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Разкриването на тази информация не е съществено за финансовото състояние на дружеството.

Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава 100 % от капитала на обслужващото си дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Размерът на участието на дружеството в капитала на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е 65 000лв.

Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Дружеството е сключило облигационен заем с емисия ISIN BG2100008080.

Емисията облигации е допусната до търговия на неофициален пазар на „Българска фондова борса – София" АД с решение на СД на БФБ по Протокол № 37/27.11.2008 г.

Средствата от облигационния заем са разходвани в съответствие с предварително заявените намерения на Съвета на директорите, посочени в Проспекта.

Облигационният заем не е обезпечен.

Облигационният заем се обслужва редовно, като към момента са изплатени дължимите лихви на облигационерите на съответните дати на лихвени плащания и в срок. Плащанията са извършени със съдействието на "Централен депозитар" АД.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем, заедно с лихвеното плащане, с падеж 14 ноември 2009 г. Дружеството погаси 4 000 000 евро от главницата на цена от 4 010 000 евро, чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 133.333 евро при цена от 133.667 евро за една облигация (съгласно условията по заема, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цената на 100.25 % за 100 % от главницата).

На 3 декември 2010 г. се проведе общо събрание на облигационерите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, на което ОСО одобри промени в условията по погасяване на заема, както следва: 1) удължаване на срока до падежа на емисията, съответно на амортизация на главницата с 60 месеца, при запазване на падежите на лихвените плащания на 14-то число на м. май и м. ноември от всяка година на удължения срок и 2) предоставяне на възможност на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ да упражнява предвидената в условията на заема кол опция (възможност за предсрочно погасяване на главницата) не само на падеж на лихвено плащане, а към всеки един момент от срока на облигационния заем. Дружеството да може да погаси предсрочно цялата или част (без ограничения в размера й) от непадежиралия размер от главницата на облигациите на цена 100.25 % за 100 % главница.

На 20 юли 2012 г. „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.

На 19 декември 2013г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси част от главницата 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 на проспекта на емисията „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да погаси предсрочно част от заема на цена 100.25 за 100% от главницата.

На 31 октомври 2014г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ погаси 1 010 000 (един милион и десет хиляди) евро от главницата на цена от 1 012 525 (един милион дванадесет хиляди и петстотин двадесет и пет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 33,67 евро при цена от 33,75 евро за една облигация.

Към датата на настоящия отчет параметрите на емисията – размерът на облигационния заем и номиналната стойност на една облигация са следните:

Размер на облигационния заем	**22 710 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**757** ***евро***

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

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	

		14.11.2009	184	365	6.5%	4 000 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	1 200 000 евро\погасена предсрочно част от главницата\- 20.07.2012г.
		14.11.2012	184	366	6.5%	
		14.05.2013	181	365	6.5%	
		14.11.2013	184	365	6.5%	1 080 000 евро \погасена предсрочно част от главницата\- 19.12.2013г.
		14.05.2014	181	365	6.5%	1 010 000 евро\погасена предсрочно част от главницата\- 31.10.2014г.
		14.11.2014	184	365	6.5%	
		14.05.2015	181	365	6.5%	
		14.11.2015	184	365	6.5%	
		14.05.2016	182	366	6.5%	
		14.11.2016	184	366	6.5%	
		14.05.2017	181	365	6.5%	

		14.11.2017	184	365	6.5%	
	14.05.2018	14.05.2018	181	365	6.5%	**22 710 000**

В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това. Главницата се плаща еднократно, в срок от 7 (седем) дни от датата на падежа, т.е. не по-късно от 21.05.2018 г.

Дъщерното дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не е сключвало договори за заем.

Информация относно сключените от дружеството договори за банков кредит

През 2014 г. Дружеството не е сключвало договори за банков кредит.

Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

„Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали договори за заем в качеството на заемодатели и не са предоставяли гаранции.

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

През 2014 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 резултати.

Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел 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.

Политиката на дружеството при управлението на финансовите ресурси е насочена към частични предсрочни погасявания на облигационния заем с получените приходи предимно от продажба на недвижими имоти. Текущите постъпления предимно от наеми се използват за погасяване на лихвите по облигационния заем и заплащане на задълженията на дружеството, възникнали от дейността му.

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.

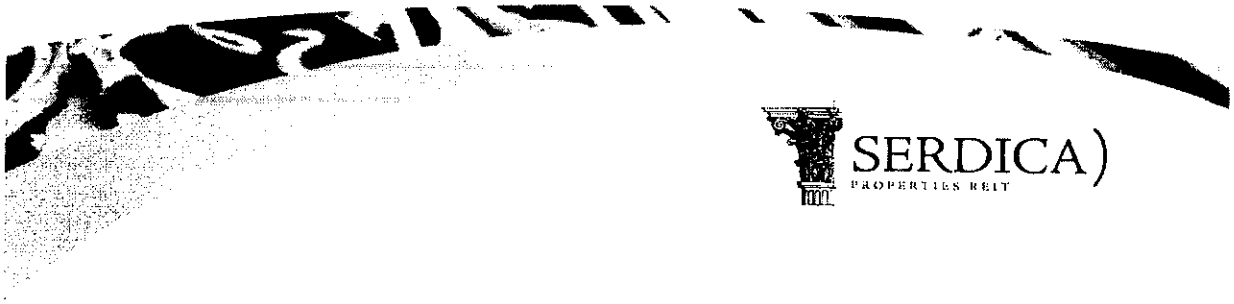
През 2015г. Дружеството възнамерява да реализира своите инвестиционни намерения при запазване структурата на финансиране на тези дейности, а именно чрез собствени средства, генерирани от отдадено под наем имущество и разпореждане с част от активите на Дружеството.

Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетната 2014г. 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

На 02.09.2014г., в гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, се проведе извънредно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ. ОС на акционерите освободи от длъжност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова.

ОС на акционерите избра за членове на Съвета на директорите за срок от пет години: Весела Огнянова Кюлева с ЕГН 7505216499, Десислава Христова Тотева с ЕГН 6812046538 и Елена Великова Николова с ЕГН 6405014471.

Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Основни плащания на членовете на Съвета на директорите през 2014г. бяха в размер общо на 16 830.00лева месечно, от които: за Весела Огнянова Кюлева- 830.00лв.; за Десислава Христова Тотева – 8 000.00лв. и за Елена Великова Николова- 8 000.00лв.

През 2014г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения:Весела Огнянова Кюлева- 9 960.00лв.;Десислава Христова Тотева- 94 857.06лв. и Елена Великова Николова- 95 999.94лв.
Членовете на съвета на директорите не са получавали: непарични възнаграждения, условни или разсрочени възнаграждения. Дружеството не дължи на членовете на съвета на директорите суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2014 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 "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, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През 2014г. не са завеждани съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Данни за директора за връзки с инвеститорите

През изтеклата 2014г. 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.
На сайта на дружеството www.spreit.eu се публикува актуална информация за Директора за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

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.

За периода 01.01.2014г. - 31.12.2014г. промените в цената на акциите, според Българската фондова борса, са следните:

Ценова статистика на БФБ От 01.01.2014 До 31.12.2014

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
28.000 лв.	**0.000**	**0.00%**	**1 804 480**	**14 Февруари 2014 10:58**

в абсолютна стойност / в проценти

-	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	26.713	14.02.2014	-	0.00%	▼4.60%	▼4.59%	▼4.60%
Минимална	26.713	14.02.2014	0.00%	-	▼4.60%	▼4.59%	▼4.60%
Максимална	28.000	14.02.2014	▲4.82%	▲4.82%	-	▲0.00%	0.00%
Средна	27.999	-	▲4.81%	▲4.81%	▼0.00%	-	▼0.00%
Последна	28.000	14.02.2014	▲4.82%	▲4.82%	0.00%	▲0.00%	-

Исторически данни
Месечно

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем(лева)
02/2014	26.713	26.713	28.000	28.000	0.000	0.00 %	64 448	1 804 480

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.

Друга информация по преценка на дружеството.

През отчетната 2014г. 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.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор