

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
(консолидиран)

на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

за 2015г.

14.04.2016г.

I. Развитие на дейността и състояние на дружествата

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 2006г. 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), „Медицински център Интерхотел Сандански" ЕООД с ЕИК 201136489 (непряко чрез „Интерхотел - Сандански - България" АД, с ЕИК 101511550), „БР Лизинг" ЕООД – в ликвидация, с ЕИК 121191887 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Контракт Лизинг" ЕООД– в ликвидация, с ЕИК 121912275 (непряко, чрез „Палено" ЕООД), „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК: 175379558 (непряко чрез „ВК Мениджмънт" ЕООД), „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025 (непряко чрез „Аекс" АД).

Десислава Христова Тотева:
Управител на: „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369, на „Банкя Дивелопмънтс" ЕООД ЕИК с 175379558 и на „Ривиера Травел" ЕООД с ЕИК 203651025.
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

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество – обслужващото дружество „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е вписано в търговския регистър с ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление:град София, район "Триадица", ул.„Кърниградска"№19. Едноличен собственик на капитала му е „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството е учредено по решение на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ от 24 октомври 2008 г.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е с капитал 65 000 лева и предмет на дейност: обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти,

извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18,ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е одобрено от КФН, с решение № 30 – ДСИЦ от 8 януари 2009 г., и с решение № 266-ДСИЦ от 18.03.2009 г., като разполагащо с необходимата организация и ресурси за обслужване не дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Управител на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е Йоана Петьова Георгиева.

2. 1. Дейности на „Сердика пропъртис" АДСИЦ през 2015 г.

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

Придобити активи:

През 2015г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало активи за секюритизация.

Продадени активи:

На 05.03.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт на следните свои собствени недвижими имоти: **АПАРТАМЕНТ № D 5,** находящ се на трети етаж на кота +6,26 метра в секция „D" на МНОГОФУНКЦИОНАЛНА ЖИЛИЩНА СГРАДА, с административен адрес: град София, ул. „Акад. Стефан Младенов" № 76, със застроена площ от 88,60 кв.м, както и принадлежащото към него мазе № 5, заедно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж. Продажната цена на имота е в размер на 140 699,85 лева, без включено ДДС. Продажната цена е по-висока от пазарната оценка на имота към 31.12.2014г. Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 17 април 2015г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за апартамент В16 с мазе №16 и подземен гараж № 7 на II - ниво, собственост на дружеството, находящи се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76. Продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 155 622,17 лева без ДДС.

Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 20.04.2015г. „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт за следните свои собствени недвижими имоти: Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. Плевен, община Плевен, с административен адрес: ул. „Васил Левски" № 124, с площ от 402 кв.м., съставляващ УПИ № XI-3337 в квартал 116 по подробния устройствен план на гр. Плевен, заедно с построената в имота триетажна масивна сграда, представляваща банков клон със застроена площ от 252 кв.м. Продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 400 000 евро и е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите. Продажната цена е изцяло платена по сметка на дружеството.

На 01 юни 2015г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба във формата на нотариален акт за подземен гараж № 10 на I - ниво, собственост на дружеството, находящ се в гр. София, ул. „Академик Стефан Младенов" № 76 за продажна цена в размер на 13 527,83 лева без ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 13.11.2015г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за продажба на гараж № 4, находящ се в триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор" № 66 А /шестдесет и шест „А"/, в град София, с площ от 34,39 кв.м. за продажна цена в размер на 13 000 EUR. Продажната цена е по-висока от балансовата стойност на имота и от експертната му пазарна оценка. Продажната цена е изплатена изцяло от купувача по банкова сметка на дружеството преди подписване на окончателния договор за покупко-продажба във формата на нотариален акт.

Дейност по отдаване под наем на недвижими имоти

Към края на 2015г. относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на **70.87%**, спрямо общия размер на секюритизираните активи за сравнение 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. Увеличаването на относителния дял на отдадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти спрямо общия размер на секюритизираните активи през 2015г. се дължи на сключени договори за наем на имоти, които не бяха отдадени под наем през 2014г. и продажба на имоти, които не бяха отдадени под наем, от които най-значителен бе имотът в гр.Плевен, продаден през 2015г.
Нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти през 2015г. възлизат на 4 322 хил. лв. Намалението им в сравнение с 2014г. когато дружеството отчете нетните приходи от отдадените под наем недвижими имоти в размер на 4 411 хил. лв. се дължи основно на прекратени договори за наем на обекти, които дружеството не е успяло да отдаде отново под наем в месеца на прекратяване на договорите, както и на прекратени договори за наем за продадените през 2014г. и 2015годината обекти.

През 2015г. 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 и миналата година бяха прекратени договорите за наем.
Сред по-значимите обекти на дружеството отдадени под наем през 2015г. са обекти, находящи се в гр. Пазарджик, ул. „Константин Великов“ 24 и в гр. София на ул. „Кърниградска“ №19.

Извършени строително - монтажни работи в притежаваните недвижими имоти

Извършените строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти през 2015г. са на обща стойност 64 698.89 лева, като тези на по-значителна стойност са извършени в следните обекти на дружеството: сграда в гр. Бургас на бул. „Царица Йоана“ №11-13- 23 659.31лв; сграда в в гр.София на бул. „Цар Освободител“ №6 и ул. „Г.Бенковски“ №3 – 10 850.81лв.; сграда в в гр.София на ул. „Кърниградска“ №19 - 7 956.78лв.; сграда в гр. Лом на ул. „Дунавска“ №37 – 5 672.42лв.

Промяна в статута на недвижим имот

През 2015г. в община Бургас са депозирани документи за промяна на статута на офис 1 и офис 2, находящи се на партерен етаж в сграда на бул. „Царица Йоана“ 11-13, в магазин.

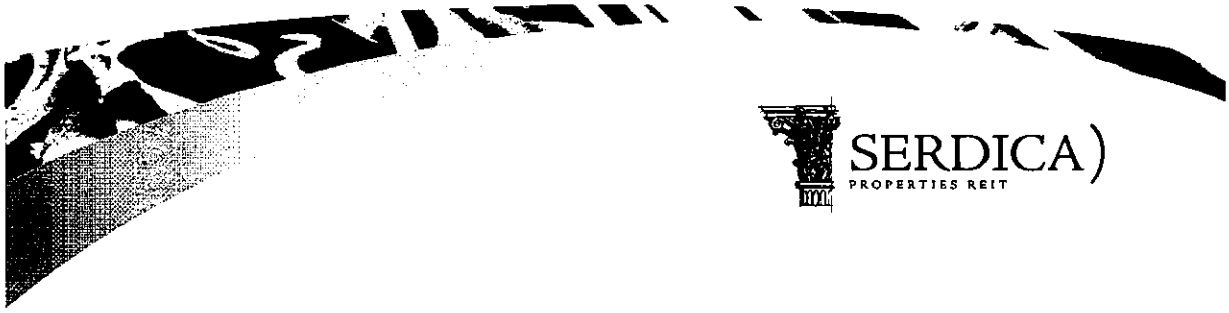
Общи събрания на акционерите

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

На 24 юни 2015г., в гр. София, ул. “Кърниградска” № 19, се проведе редовно годишно 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 е обявена в търговския регистър на 22 май 2015 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 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. „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 2014г;

2. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2014г;

3. Годишния финансов отчет на дружеството за 2014 г.;

4. Консолидирания доклад на Съвета на директорите за дейността за 2014г.

5. Доклада на регистрирания одитор за извършена проверка на годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2014г.

6. Годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2014 г.

7. Общото събрание на акционерите прие решение дружеството да не разпределя като дивидент печалба за 2014г., тъй като не са налице условията на чл. 247а от Търговския закон.

8. Общото събрание на акционерите прие решение с печалбата на дружеството за 2014г. в размер на 161 787.46 (сто шестдесет и една хиляди седемстотин осемдесет и седем лв. и четиридесет и шест ст.) лева да се покрие част от непокритата загуба от 2009г., чиито остатък към 31.12.2014г. е в размер на 544 488.21 (петстотин четиридесет и четири хиляди четиристотин осемдесет и осем лева и двадесет и една ст.) лева.

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 2 009 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 2014г.

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/ 47 293.хил.лв.
Общо задължения на дружеството /Пасиви/ 45 284.хил.лв.

Чиста стойност на имуществото 2 009.хил. лв.

Основен капитал	650 хил.лв.
Фонд Резервен	1861.хил.лв.
Общо	*2511.хил.лв.*

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 2014г.

12. Общото събрание на акционерите избра Снежана Александрова Башева– диплома № 507, член на ИДЕС за регистриран одитор, който да провери и завери финансовия отчет на дружеството за 2015г.

13. Общото събрание на акционерите освободи от отговорност членовете на Съвета на директорите: Весела Огнянова Кюлева- Станкова, Десислава Христова Тотева и Елена Великова Николова, за дейността им през 2014г.

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.

Промени в Съвета на директорите

През 2015г. не са изършвани промени в Съвета на директорите.

През отчетния период в търговския регистър при Агенцията по вписванията и в Централния депозитар бе отразена промяна на името на члена на Съвета на директорите и мажоритарен акционер на дружеството Весела Кюлева на Весела Огнянова Кюлева-Станкова.

Промени в Устава

През 2015 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 2014г., 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 30 юли 2015г. Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ прие решение за предсрочно погасяване на част от главницата по облигационен заем с ISIN код 2100008080.
На 30.07.2015г. 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. „Българска Фондова Борса- София“ АД уведоми дружеството, че параметрите на допуснатата до търговия емисия облигации са променени от 27.08.2015г.

„Сердика Пропъртис” АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем и на 02 септември 2015г. погаси част от главницата по емисия облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро от главницата на цена от 1 022 550 (един милион дванадесет и две хиляди и петстотин и петдесет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 34.00 евро при цена от 34,085 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.
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 02.09.2015 г.	*След погасяването на част от главницата на* 02.09.2015 г.
Размер на облигационния заем	***22 710 000евро***	***21 690 000 евро***
Номинална стойност на една облигациия	***757евро***	***723 евро***

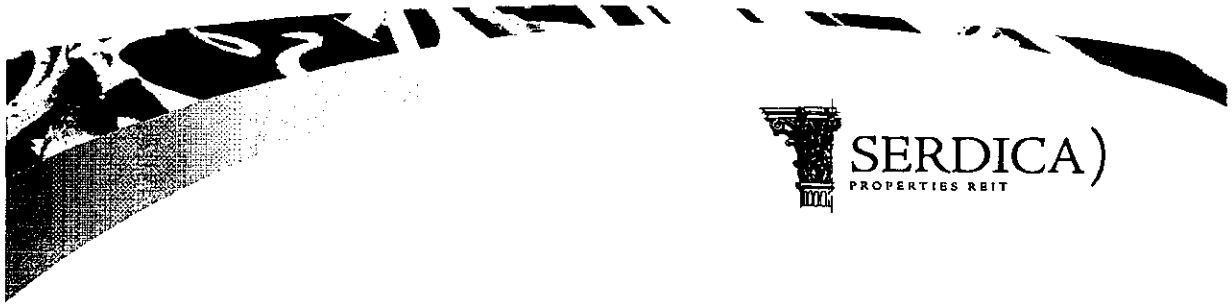
Плащане получи единственият облигационер по емисията - „ВК Мениджмънт" ЕООД, с ЕИК 175257369.

Лихвени плащания по емисия облигации

На 14 май 2015г. „Сердика Пропъртис” АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **732 008.63 евро**

Лихвено плащане за една облигация – **24.4003 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 май 2015 г.**

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

На 16 ноември 2015г. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ извърши лихвено плащане по облигационната си емисия, с ISIN код 2100008080:

Обща сума на лихвено плащане – **730 699,72 евро.**

Лихвено плащане за една облигация – **24,3567 евро.**

Размер на облигационния заем: **21 690 000 евро.**

Брой облигации: **30 000 (тридесет хиляди).**

Номинална стойност на една облигациия – **723.00 евро.**

Дата на падеж на лихвено плащане: **14 ноември 2015г.**

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

Към 31.12.2015г. задължението на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ по главницата на облигационния заем ISIN BG2100008080 е в размер на 21 690 000 евро.

2.2. Дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД през 2015 г.

През 2015г., в рамките на предмета си на дейност и съгласно договора за обслужващо дружество, „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е предоставяло на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги по продажба на имоти, включващи: проучване статута на имотите /собственост/, техническо състояние, възможности за експлоатация, налична инфраструктура и др., вкл. обслужване на самите сделки; мотивирани предложения за разпореждане с активи на база пазарни проучвания. Осъществяват се също дейности по маркетинг, реклама и посреднически услуги при продажбите; услуги по управление на проектите, включващи основно услуги по управлението и поддръжката на недвижими имоти, собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ; водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността и правното обслужване на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ и извършване на други дейности, свързани с дейността на АДСИЦ.

Освен дейността си като обслужващо дружество на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, "Сердика пропъртис консулт" ЕООД е сключвало договори и с други физически и юридически лица за

обслужване на недвижими имоти, приходите от които са незначителни спрямо общите приходи от дейността през 2015г.

За някои от предоставяните на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ услуги, обслужващото дружество е сключвало договори с външни подизпълнители и експерти в съответната област.

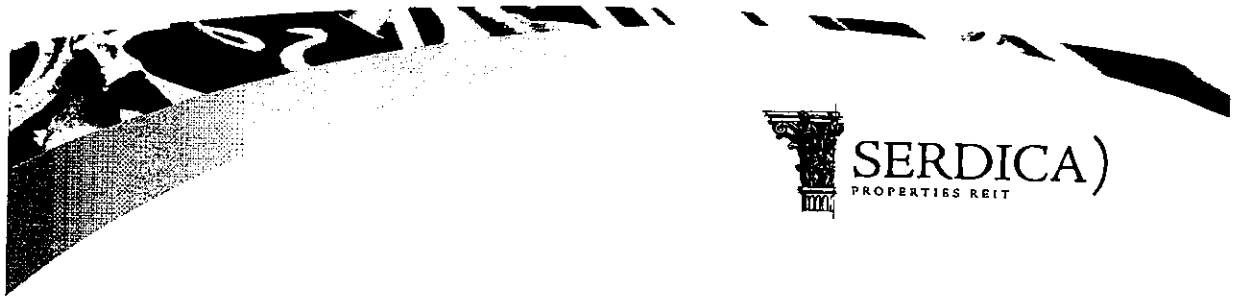
Служители на Дружеството към края на 2015 година са 18 души.

3. Ликвидност и капиталови ресурси съгласно консолидирания годишен финансов отчет за 2015г..

Източници на ликвидност на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ към 31 декември 2015г.:

Показател -	*хил. лв.*
Текущи активи	**1 746**
Вземания от клиенти и доставчици	69
Предоставени аванси	127
Други краткосрочни вземания	25
Парични средства	1 519
Разходи за бъдещи периоди	6
Текущи пасиви	**878**
Текуща част от нетекущите задължения	355
Търговски задължения	12
Данъчни задължения	49
Други	462
Нетен оборотен капитал	**868**

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 2015г. коефициентът на текуща ликвидност е с по-ниска стойност - 1,99, в сравнение с 3,42 в края на 2014г., което се дължи на преквалификация на някои от имотите от Активи, държани за продажба в Инвестиционни имоти.



Капитализация и задлъжнялост на Дружеството към 31 декември 2015 г.:

Показател -	***хил. лв.***
Собствен капитал	**2 232**
Основен капитал	650
Резерви	1 861
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	(463)
Текуща печалба/(Загуба)	184
Текущи пасиви	**878**
Текуща част от нетекущите задължения	355
Търговски задължения	12
Данъчни задължения	49
Други	462

Собствен капитал

В края на 2015 г. собственият капитал на Дружеството е по – голям от този в края на 2014г. 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., 1 010 000 евро през 2014г. и 1 020 000 евро през 2015г. 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 2014 г. и 2015 г.:

Парични потоци в хил.лв.	*2015*	*2014*
Парични потоци от оперативна дейност	3 224	3 287
Парични потоци от инвестиционна дейност	1 198	2 223
Парични потоци от финансова дейност	(4 865)	(4 999)
Изменения на паричните средства през периода	(443)	511
Парични средства в началото на периода	1 961	1 450
Парични средства в края на периода	1 519	1 961

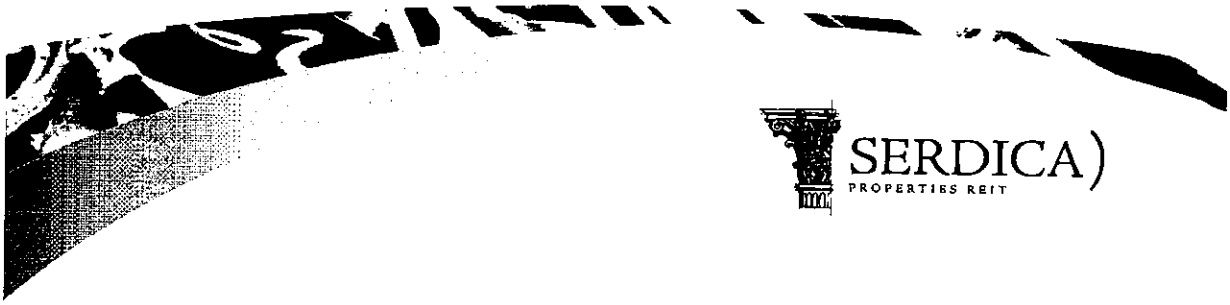
Размерът на паричните средства в края на 2015г. отбелязва намаление в сравнение с 2014г. това се дължи основно на извършеното през 2015г. предсрочно погасяване на част от главницата по облигационния заем и на по-малкия размер на получените средства от продажби на имоти, което се дължи на обстоятелството, че не бяха продадени големи имоти.

Структура на активите

През 2015 г. стойността на активите по баланса е по-малка в сравнение с 2014 г., което се дължи основно на извършените през 2015г. продажби на недвижими имоти. Структурата на активите през 2015г., в сравнение с 2014г. се променя в посока на увеличение на дела на дълготрайните активи (инвестиционни имоти) за сметка на текущите активи. През 2015г. бяха преквалифицирани имоти от „активи държани за продажба" в „инвестиционни имоти".

В следващата таблица са посочени основните категории на активите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31 декември 2015г. и за 2014 г., както и процентът спрямо общите активи за всяка позиция:

Структура на активите в хил. лв.	*2015*	*%*	*2014*	*%*
Нетекущи активи, вкл.	**43 786**	**96,17%**	**44 292**	**93,51%**
Инвестиционни имоти	43 689	95,96%	44 191	93,30%
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	0,01%	17	0,04%
Нематериални активи	4	0,01%	4	0,01%
Разходи за придобиване на ДМА	78	0,18%	78	0,16%



Нетекущи търговски вземания	10	0,03%	2	0,00%
Текущи активи, вкл.	**1 746**	**3,83%**	**3 072**	**6,49%**
Парични средства	1 519	3,34%	1 961	4,14%
ОБЩО АКТИВИ	**45 532**	**100%**	**47 364**	**100%**

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

Възнагражденията, изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2015г., са 202 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 13 хил. лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2015г. са в общ размер 53 059.91 лева, от които 51 059.91 лева възнаграждения по договор за управление и премия в размер на 2 000 лева. Внесените осигуровки за сметка на дружеството са 5 647.20 лева.

4. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. Рискове.

4.1. Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис " АДСИЦ- консолидирани данни

През 2015г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ се е разпореждало с недвижими имоти. Консолидираните приходи от продажби на имоти са в размер на **1 122** хил.лв.

Консолидираните приходи от наеми и управление на инвестиционни имоти са в размер на **4 358** хил. лв., а **242** хил. лв. са другите приходи.

Към 31.12.2015г. основният капитал на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Нетекущите активи на Дружеството са в размер на 43 786 хил.лв., а текущите 1 746 хил. лв. Собственият капитал към 31.12.2015г. е 2 232 хил. лв. Нетекущите пасиви възлизат на 42 422 хил. лв., а текущите пасиви възлизат на 878 хил.лв. Консолидираната печалба на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 31.12.2015г. г. е 184 хил.лв.



4.2. ***Резултати от дейността на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД***

Печалбата на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД за 2015г. е в размер на 5 хил. лв. Стойността на разходите за външни услуги са по-висока с 63 хил.лв. в сравнение с тази през 2014г. В разходите за външни услиги за включени 73 хил. лв., които представляват разход за посредническа услуга при продажба на недвижим имот като дружеството е получило в приход по същата сделка сумата от 83 хил.лв. През 2015г. има незначителни като сума разходи за амортизации. Разходите за персонал и осигурителните предприятия бележат спад с 86 хил.лв. През 2015г. работният процес е оптимизиран и средносписъчният брой на персонала е намален.

Основни рискове и несигурности, пред които са изправени "Сердика Пропъртис " АДСИЦ и „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

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, както и навлизането на пазара на новопостроени офис и жилищни сгради 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.*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ в краткосрочен план може да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си.

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на дружеството, са:

- *Неблагоприятни промени в данъчните и други закони.* От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на дружеството.
- *Забавяне на икономическия растеж.* Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на дружеството.
- *Неблагоприятни изменения в бизнесредата вследствие на политически промени.* Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство.
- *Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите.* Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева.
- *Риск от валутни загуби.* Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

Приходите на "Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на дружеството да осигури ефективни продажби и управление на имотите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ поради излизането на пазара на недвижимите имоти на много новопостроени жилищни и офис площи от висок клас; икономическия климат в страната, влиянието на глобалната финансова криза.

5. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите; при изготвяне на анализа в доклада за дейността могат да се включат препратки към сумите на разходите, отчетени в годишните финансови отчети, и допълнителни обяснения във връзка с тях

Не е относимо за „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Дружеството има назначен по трудов договор един служител- директора за връзки с инвеститорите. Дейността на дружеството по покупко-продажба и отдаване под наем на недвижими имоти няма влияние върху екологията.

6. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.

Извънредно общо събрание на акционерите

На 22 март 2016г. се проведе извънредно 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 10 февруари 2016 г., и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК, съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК чрез http://fininfo.news.bg на същата дата, с което е спазен минималният законов срок. Поканата съдържа реквизитите по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК. За събранието са уведомени своевременно Комисията за финансов надзор и "Българска фондова борса – София" АД.

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

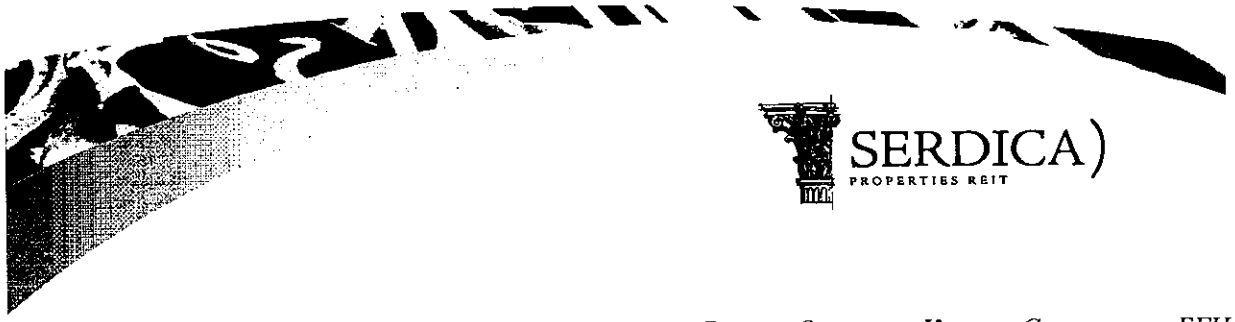
Извънредното общо събрание на акционерите на дружеството се свика при следния дневен ред:

" 1. Определяне на нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите и на гаранцията за управлението им. Проект за решение: Общото събрание на акционерите определя нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определя гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.

Общото събрание на акционерите овластява акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите."

Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството прие следните решения:

Общото събрание на акционерите определи нов размер на възнаграждението на членове на Съвета на директорите, както следва: за Весела Огнянова Кюлева-Станкова -500 лева месечно възнаграждение и за Десислава Христова Тотева- 500 лева месечно възнаграждение. Общото събрание на акционерите определи гаранцията за управлението на всеки един от членовете на Съвета на директорите в размер на тримесечното му брутно възнаграждение. Внесената от членовете на Съвета на директорите: Весела Кюлева-Станкова и Десислава Тотева, гаранция над размера на определеното от общото събрание възнаграждение да бъде освободена при наличие на предпоставките на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Възнаграждението на независимия член на Съвета на директорите Елена Николова не се променя.



Общото събрание на акционерите овласти акционера Весела Огнянова Кюлева-Станкова с ЕГН 7505216499 да сключи с Десислава Тотева и със себе си анекси към договорите за управление за промяна на възнаграждението в съответствие с взетото решение от извънредното общо събрание на акционерите.

В законния срок -на 22 март 2016г., бяха представени на КФН, БФБ, обществеността и обявени на сайта на дружеството- www.spreit.eu, протоколът от извънредното общо събрание на акционерите и пълномощните на представителите на аакционерите.

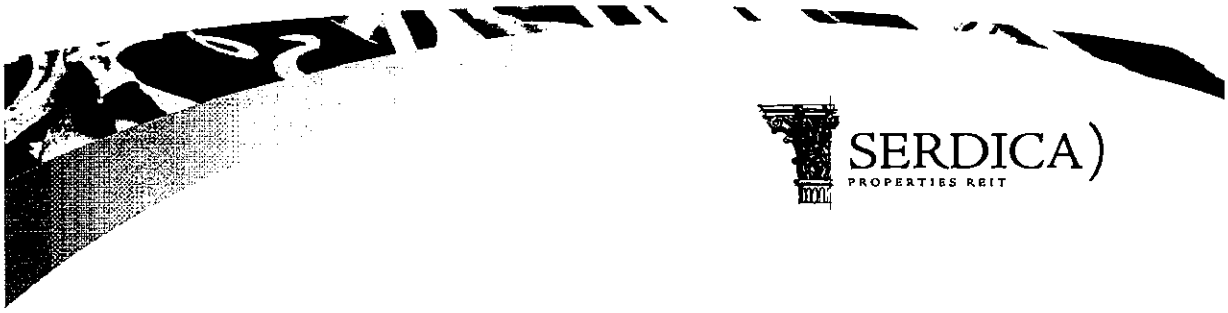
Сделки с недвижими имоти

На 08.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи с „МТИГ" ЕООД договор за продажба във формата на нотариален акт на четири подземни гаража, заедно със съответните идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 24 500 EUR /двадесет и четири хиляди и петстотин евро/, без включен ДДС, представляващи 47 917,84 BGN /четиридесет и седем хиляди деветстотин и седемнадесет лева и осемдесет и четири стотинки/, изчислени по фиксинга на БНБ без вкл. ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

На 08.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи с „ПАРКИНГ СПОТ" ЕООД договор за продажба във формата на нотариален акт на три подземни гаража, заедно със съответните идеални части от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построена сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76. Общата продажна цена на описаните недвижими имоти е в размер на 18 375,00 EUR /осемнадесет хиляди триста седемдесет и пет евро/, без включен ДДС, представляващи 35 938,38 BGN /тридесет и пет хиляди деветстотин тридесет и осем лева и тридесет и осем стотинки/, изчислени по фиксинга на БНБ, без включен ДДС. Продажната цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имотите и е платена изцяло по сметка на дружеството.

*На 29.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на портиерско жилище, обособено като отделно самостоятелно жилище, находящо се на партерния етаж от триетажна жилищна сграда на ул. „Родопски извор" № 66А в гр.София. Договорената продажна цена е в размер на **16 000** евро и е по-висока от пазарната оценка на имота.*

На 31.03.2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ сключи окончателен договор за продажба във формата на нотариален акт на УПИ и построената в него сграда, находящи се гр. Русе, ул. „Райко Даскалов" № 34. Договорената продажна цена е в размер на 280 000 евро и е по-висока от пазарната оценка на имота.



На 07 Април 2016г., „Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи предварителен договор за продажба на подземен гараж № 13 на I –во ниво, заедно с 2,63 % идеални части от общите части на подземни гаражи Iниво, равняващи се на 18,05 квадратни метра, заедно с 0,17 % идеални части, равняващи се на 10,03 квадратни метра от правото на собственост върху поземления имот, върху който е построената сградата, находяща се в гр. София на ул. „Акад. Ст.Младенов" №76. Продажната цена на имотите е в размер на 6 125,00 евро, без включен ДДС, представляващи евровата равностойност по фиксинга на БНБ на 11 979,46 лева, без включен ДДС. Договорената продажна цена е по-висока от експертната пазарната оценка на имота.

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

7. Прогнози за развитието на дружествата.

"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 2016 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

Плановете на Съвета на директорите за дейността на дружеството през 2016г. 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.

Основната дейност на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД и през 2016 г. ще бъде свързана с обслужване и поддържане на притежаваните от „Сердика Пропъртис" АДСИЦ недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти: покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

8. 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.

9. Наличие на клонове

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е регистрирало клонове.

Изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Възнагражденията, изплатени на членовете на Съвета на директорите през 2015г., са 202 хил. лв. Внесените осигуровки за сметка на Дружеството възлизат на 13 хил. лв.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2015г. са в общ размер 53 059.91 лева, от които 51 059.91 лева възнаграждения по договор за управление и премия в размер на 2 000 лева. Внесените осигуровки за сметка на дружеството са 5 647.20 лева.

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

Към 31.12.2015г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова 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.

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 2015 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.

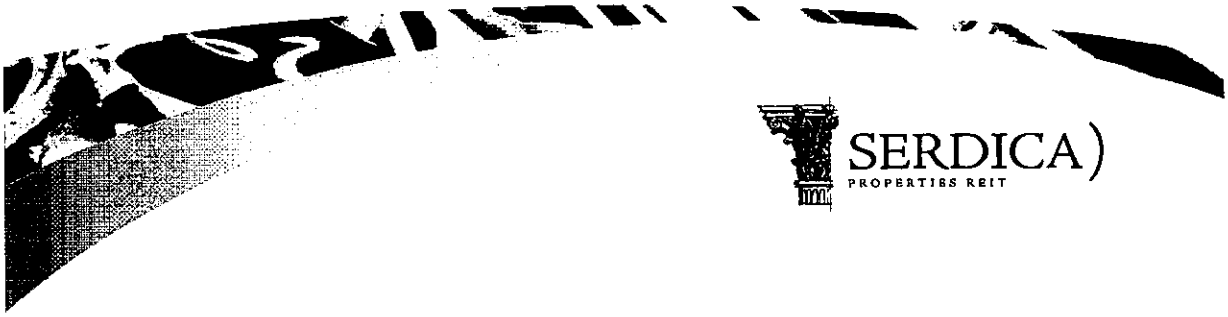
През 2015 година „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД не е сключвало договори с членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, нито с управителя си .

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 2016г. 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 2015 година, Дружеството е спазвало заложените в Националния кодекс за корпоративно управление принципи.

И през настоящата 2016г., „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, която е представило в КФН, заедно годишния неконсолидиран финансов отчет, заверен от регистриран одитор, 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	**2015**	**относителен дял%**	**2014**	**относителен дял%**
Приходи от продажба на стоки/ДМА	1 122	19,61%	2 215	30,09%
Приходи от продажба на услуги	4 358	76,16%	4 357	59,19%
Други приходи	242	4,23%	789	10,72%
Общо приходи	**5 722**	**100,00%**	**7 361**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

Консолидираните приходи от продажби на услуги през 2015г. в сравнение с 2014г. бележат намаление, което се дължи на намаление на извършените продажби през 2015г., 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	**2015**	**относителен дял%**	**2014**	**относителен дял%**
Разходи за материали и външни услуги	320	11,89%	241	5,69%

Разходи за амортизации	12	0,45%	32	0,76%
Разходи за възнаграждения и осигуровки	615	22,85%	698	16,50%
Балансова стойност на продадените активи	1 098	40,80%	2 203	52,07%
Други разходи	646	24,01%	1 057	24,98%
Общо разходи	**2 691**	**100,00%**	**4 231**	**100,00%**

Данните са в хил.лева.

През 2015г. в сравнение с 2014г. консолидираните разходи са с 1 540 хил.лв. Върху размера на разходите влияние оказва балансовата стойност на продадените активи. Поради обстоятелството, че през 2015г. дружеството е продало активи на по-ниска стойност в сравнение с продадените през 2014г. активи, са се намалили и разходите през периода.

	2015	*2014*	*изменение в %*
Финансов резултат	**184**	**219**	**-15,98%**
Приходи	5 730	7 456	-23,15%
Разходи	5 546	7 237	-23,37%
Печалба/загуба	**184**	**219**	**-15,98%**

Данните са в хил.лв.

Намалението като относителен дял на консолидираните приходи и разходи на дружеството през 2015г. в сравнение с 2014г. се дължи на по-ниската стойност на продадените активи и съответната им балансова стойност.

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 **86,48** на сто от разходите на дружеството за материали и външни услуги или **14,13** 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 **76,09** на сто от приходите на дружеството, свързани с договори за наем и управление на недвижими имоти или **57,91** на сто от всички приходи на дружеството за 2015г. „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.

АСМП"МЦ Окулус-Кушинова ЕООД формира **70,00** на сто от приходите на дружеството от продажба на имоти или **13,63** на сто от всички приходи на дружеството за 2015г. АСМП"МЦ Окулус-Кушинова ЕООД е купувач по договор за продажба във формата на нотариален акт на сграда и УПИ на дружеството, находящи се в гр.Плевен ул.Васил Левски 124. Освен посочената

продажба „Сердика пропъртис“ АДСИЦ няма други отношения с АСМП“МЦ Окулус-Кушинова ЕООД.

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

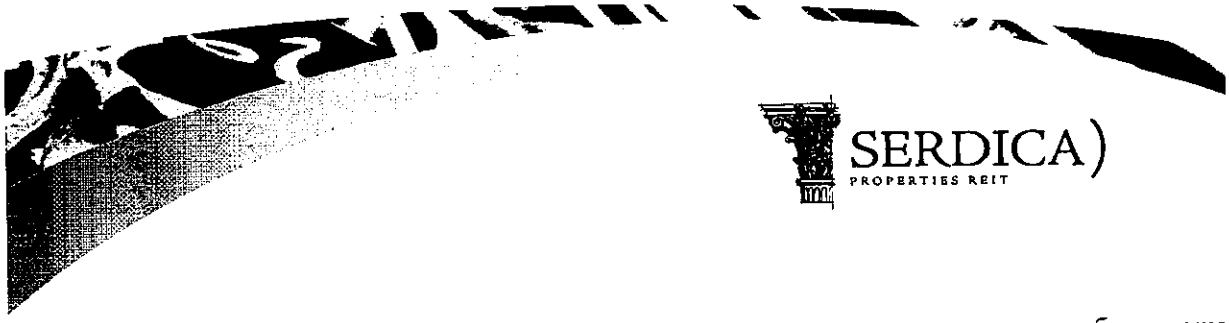
През отчетната 2015г., в рамките на предмета си на дейност, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е сключвало сделки по продажба, отдаване под наем и управление на недвижими имоти, подробно описани в т. 2 от настоящия доклад, наименована ***„Дейности на дружеството през 2015г.***

След годишното счетоводно приключване, по преценка на ръководството на дружеството, не са сключвани сделки от съществено значение за дейността на Дружеството.

През отчетната 2015г. „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД не е сключвало големи сделки и такива 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.

На 21.08.2015г. “Сердика Пропъртис” АДСИЦ е сключило договор за наем с „Ривиера Травел“ ЕООД с ЕИК203651025 с обект - офис помещение, със застроена площ от 21.00 (двадесет и един) кв.м., разположено в западната част на трети етаж от офис-сграда при граници: от юг - с асансьорна шахта и стълбище, от север - вътрешен двор на съседен имот, от изток - фоайе и от запад вътрешен двор на съседен имот, заедно с припадащите се идеални части от общите части на офиси на трети етаж, която офис-сграда е с административен адрес: град София, ул. „Кърнинградска” № 19. Наемната цена е в размер на 199.50. евро без ДДС, „Ривиера Травел“ ЕООД е поело задължение да заплаща разходите за такса смет и за застраховка на имота, както и всички консумативни разходи във връзка с ползването му. Договорът за наем е със срок 1 година. При условие, че в срок от минимум 1 /един/ месец преди изтичане на наемния срок, никоя от страните не уведоми писмено другата, че ще счита договора за наем за прекратен при изтичане на срока му, договорът продължава действието си за същия срок и при същите условия. Двете дружества са свързани чрез представляващите ги лица- госпожа Десислава Тотева е Изпълнителен директор на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ и управител на „Ривиера Травел“ ЕООД. Едноличен собственик на капитала на „Ривиера Травел“ ЕООД е „Аекс“ АД- с мажоритарен собственик на капитала госпожа Весела Кюлева-Станкова, която е и мажоритарен собственик на капитала на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ и член на Съвета на директорите му. Към момента на сключване на договора за наем наемната цена на кв.м. отдадена площ е пазарната за сградата. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено от пазарните условия.



"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. 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 основание договора срокът му е автоматично продължен на 01.11.2015г. без промяна на другите условия по договора. Едноличен собственик на капитала на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено от пазарните условия.

На 01.12 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 и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ госпожа Весела Кюлева-Станкова. 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. 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 основание договора срокът му е автоматично продължен на 01.12. 2015г. без промяна на другите условия по договора. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено от пазарните условия.

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 и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ госпожа Весела Кюлева-Станкова, за част от офис, находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. 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. На основание договора срокът му е автоматично продължен на 02.12 2015г. без промяна на другите условия по договора. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено от пазарните условия.

На 01.12.2014г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сключи договор за наем с „ВК Мениджмънт" ЕООД, вписано в търговския регистър с ЕИК 175257369- за част от офис от 11.03 кв.м., целият с площ от 22.07кв.м., находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. 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 основание договора срокът му е автоматично продължен на 01.12 2015г. без промяна на другите условия по договора. Дружество е контролирано пряко от мажоритарния собственик и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ госпожа Весела Кюлева-Станкова, която е едноличен собственик на капитала му. Дружеството се управлява от г-жа Десислава тотева, която е и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено 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 и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ госпожа Весела Кюлева-Станкова на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, за част

от офис от 11.03кв.м, целият с площ от 22.07кв.м., находящ се в гр. София, ул. „Кърниградска" № 19. 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. На основание договора срокът му е автоматично продължен на 01.12 2015г. без промяна на другите условия по договора. В Съвета на директорите на дружеството като физическо лице, представляващо члена на Съвета на директорите „БР Консулт" ЕООД участва г-жа Десислава Тотева, която е и член на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Сключеният договор за наем не съдържа условия, които да се отклоняват съществено 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 2015г. от "Сердика Пропъртис" АДСИЦ сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

През 2015г. „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не е сключвало договори със свързани лица, с изключение на описания по-горе договор за наем, сключен със "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД не е сключвало сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

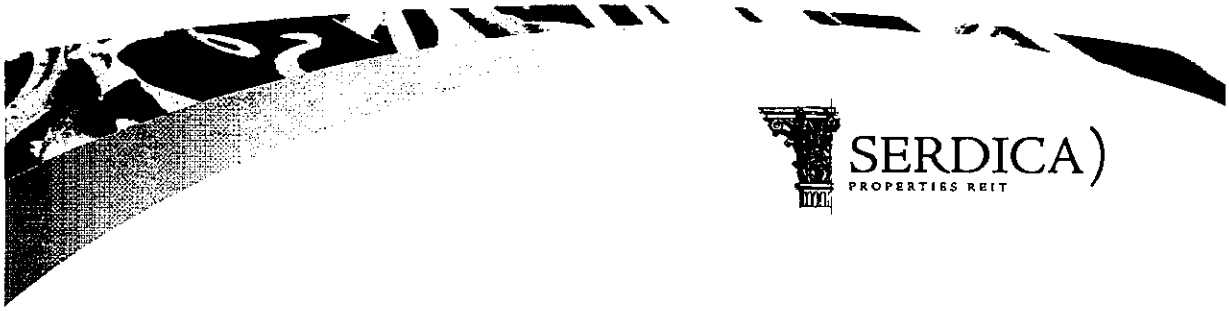
Сключените през 2015г. от „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД сделки са в рамките на предмета на дейност на Дружеството.

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 2015г. 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.

Към 31.12.2015г. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ притежава следните недвижими имоти:

Незастроени земи

N	ИМОТ	Описание
1	Гр. Смолян – земя	Гр. Смолян – Урегулиран поземлен незастроен имот м. „Караманджа" - на 2.5 км. Отдалечен от к.к. "Пампорово". Терена е равнинен, подходящ за застрояване, в близост до основен път за Смолян - Пампорово. Площта на имота е 3720 кв.м.
2	Гр. Варна – земя, м."Ялови ниви"	Представлява равнинен не застроен УПИ с площ от 8337 кв.м. Гр.Варна, м. „Ялови ниви" до главен път за София, и до „МЕТРО", в землище на квартал „Владиславово".
3	Бургас, с. Емона – 5 /Пет/ бр. ПИ – пасища и овощни градини.	Гр.Бургас – в землището на с.Емона, община Несебър, Бургаска област. Представляват съседни 5 бр. ПИ – пасища и овощни градини – всичките с излаз на морски бряг, не са застроени и без инфраструктура в района. Обща площ от 108 316 кв.м. • ПИ – пасище с площ от 30146 кв.м., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030006 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18368 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N029013 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – пасище с площ от 22 602 кв.м.по скица, а по Нот. Акт – 22615 кв.., 4-та категория, м. „Шапка", имот N030005 по плана за земеразделяне на с. Емона. • ПИ – овощна градина с площ от 18 700 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N09014 по плана за земеразделяне на с. Емона • ПИ – овощна градина с площ от 18 499 кв.м., 4-та категория, м. „Мегало Алан", имот N 029015 по плана за земеразделяне на с. Емона.
4.	Земя – „Лесово" – ГКПП - Община	Не застроен урегулиран поземлен имот с площ на имота от 4515 кв.м. по плана на ГКПП „Лесово" – контактна зона при граници: път, УПИ

	Елхово.	V, УПИ III и земеделски земи. Предназначение – за офис-сграда.
5	Земя - София – ул."Беловодски път", кв. "Бояна".	Представлява УПИ - XIX-53, КВ.3, кв. „Бояна", ул. "Беловодски път" Гр. София. Парцелът е равнинен незастроен с площ от 1680 кв.м. отреден за жилищно строителство.

Застроени земи

N	ИМОТ	Описание и характеристика
1	Гр. Пловдив- застроено прилежащо УПИ, ул."Й. Шнитер" N3	Гр.Пловдив ул."Й. Шнитер"N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ -II-682, 683 от кв.83 с площ от 313.35 кв.м. и застроена върху него административна сграда.
2.	Земя – прилежаща към имот в град Лом - ул."Дунавска"N37	Гр. Лом, застроен УПИ II-1327 в кв. 60 с площ от 1338 кв.м. – център на града с триетажна сграда, и гаражи в задния двор.
3.	Имот град Айтос - ул. "Стамболийски"N 2	Гр. Айтос, застроено УПИ – VIII – 1425 в кв. 119 с площ от 508 кв.м. разположен в център на града, на площад и централна улица, застроен със сграда и гараж.
4.	Земя – прилежаща към имот град Русе - ул." Райко Даскалов"N 34.	УПИ – IV, кв.273 с площ от 537 кв.м. , застроено със едноетажна сграда на площ от 229 кв.м., сутерен, две тавански помещения и гараж, с общо РЗП 556 кв.м. до идеален център и главна улица на града.
5.	Земя -Имот град Видин - ул. "Дунавска" N24	УПИ – масив – 14, парцел II, с площ 238,60 кв.м., до центъра на града и изцяло застроено с триетажна административна сграда.
6	Гр. София - земя – ул.Леге" N17	София – топ център, собствено УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с площ от 625 кв.м. изцяло застроено с банково - административна пететажна сграда.
7	Гр. София – УПИ и част от административна сграда, ул."Кърниградска" N19.	Гр. София – идеален център, граница с бул."Витоша. Представлява УПИ – представляващ парцел IV от кв. 304 с площ от 365 кв.м. и изградена върху него офис сграда, от която дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
8	Гр. София – бул. „Акад. Ст. Младенов" N76 - апартаменти и гаражи в съсобствено УПИ.	Гр. София – кв. Студентски град – до „Зимен дворец", и до главен път в комплекса. Състои се от бивши УПИ VIII – 1220, 1219 в кв. 271 с с обща площ от 6085 кв.м. като е останала непродадена площ от 769,90 кв.м. идеални части от имота. Притежавани от сградата са: 5 бр. Апартаменти, 3 бр. магазинни помещения, 12 бр. подземни гаражи и 5 бр. паркоместа.

9	Гр. Сливен, с. „Стара река" – земя –УПИ	Село Стара река – до гр. Сливен в центъра на селото. Представлява УПИ VII, кв.16 с площ от 5000 кв.м. и построени върху него масивни сгради – почивен комплекс.
10	Гр. София – УПИ застроено, бул."Цар Освободител" N6 и ул.Бенковски"N 3	Гр.София - идеален център, на булевард, непосредствено до банкови и административни сгради. Имотът представлява застроено УПИ IVот кв.482 с площ 1448.35 кв.м. върху което е застроена седем етажна административна масивна сграда.
11.	Земя - Имот град Пазарджик - ул. " К.Величков" N24	УПИ – III - 2687, кв. 268, земя с площ 254 кв.м. изцяло застроена с три тела преустроени в триетажна административна сграда.
12	Град София - земя - ул. " Цар Симеон" N 53	Земя в Гр. София, представляваща дворно място с площ от 750 кв.м. от УПИ I - 5, кв. 18 – м. Център в гр. София, върху част, от която е изградена Масивна двуетажна офис – сграда.

Сгради и части от сгради

N	ИМОТИ /обекти/	описание и характеристика на имота
1.	Гр. Банско – сграда, почивна база	Гр. Банско – м. „Чалин валог" – масивна четириетажна сграда, състояща се от 12 стаи, 5 апартамента, механа и сауна в сутерена, ресторант с кухня на 1-ви етаж, кафе-зала, зала за отдих, 2 скиорни помещения, нафтово стопанство с котел и генератор.
2.	Гр. Видин – офис-сграда , ул."Дунавска"N 24	Гр.Видин, кв."Химик" ул. "Дунавска" 24. Масивна сграда с общо РЗП от 980 кв.м. Състои се от сутерен – 190 кв.м., партер – 116 кв.м., първи етаж – 187.5 кв.м. втори етаж – 176.5 кв.м. тавански етаж -137 кв.м. и гараж 19 кв.м. и складово помещение 11 кв.м. кв.м.
3.	Гр.София-апартаменти – ул."Родопски извор" N66	Гр. София, кв."Бъкстон" – 4-ри броя апартаменти, портиерско помещение и 3-ри броя гаражи в жилищна сграда.
4.	Имот град Антоново - ул." Тузлушки герой" N67	Гр. Антоново, преустроено и приспособено за магазин помещение в центъра на града на партерен етаж в жилищен блок . РЗП – 170 кв.м. застроен 1980 г.
5.	Гр. София сграда – ул.Леге" N17	Масивна сграда паметник на културата, намираща се в София – топ център, до сграда на президентството, БНБ, административни и банкови сгради. Представлява пететажна масивна административна сграда със ЗП 601 кв.м. и РЗП – 3360 кв.м. върху собствен УПИ-XVI – 6 от кв. 398 с площ от 625 кв.м.

6.	Гр. София – ул.” Цар Симеон”N 53 - двуетажна сграда с дворно място.	Представлява двуетажна масивна сграда с РЗП от 390 кв.м. и прилежаща земя от 700 кв.м. Сградата е паметник на културата. Състои се от: 1-ви етаж-салон, една стая, кухненски бокс и тоалетна, 2-ри етаж – изцяло градоред и дървена облицовка, тераса с дърворезба, 6 стаи и приемна.
7.	Гр. Сливен, с. „Стара река” – сграда – почивна база	С. Стара река – до гр. Сливен в центъра на селото. Представлява УПИ с площ от 5000 кв.м.и построени върху него масивна двуетажна сграда със сутерен с РЗП 2094.07 кв.м.
8.	Имот град Лом - ул.”Дунавска”N 37	Гр. Лом, административна триетажна масивна сграда и пристройка – паметник на културата, застроена в УПИ с площ от 1338 кв.м. – център на града, предназначение за банков офис. Застроена площ – 481.705 кв.м. Състои се от: два банкови салона и два етажа, и сутерен с общо РЗП 2330 кв.м.
9.	Гр. София – административна офис - сграда, ул.”Кърниградска” N19	Гр. София – идеален център, граница с бул.”Витоша. Представлява част от офис сграда с отделен вход и входно фоайе, със ЗП 240 кв.м. Дружеството притежава: първи, втори, трети, четвърти и пети етаж, както и асаньорна клетка, заедно със съответните идеални части от сградата.
10	Гр. София – бул. „акад. Ст. Младенов” N76 - апартаменти и гаражи в собствено УПИ	Част от жилищна сграда в гр. София, кв. „Студентски град“, находяща се до „Зимен дворец”, и до главен път в комплекса. Представлява част от нова многофункционална жилищно-офисна сграда. Дружеството притежава: 7бр. апартаменти, 3 бр.магазинни помещения, 16 бр. подземни гаражи и 5 бр. паркоместа от имота.
11	Бургас, площад „Гаров” N 11-15 - административна офис-сграда	Бургас - площад "Гаров" N 11-15 - Седем етажна офис-сграда, в центъра на града, масивна, монолитна конструкция, основно ремонтирана през 2005г., състояща се от сутерен - 578.47м2; партер -714.35 м2; етаж първи - 545,4 м2; етаж втори - 545.40м2; етаж трети - 545.40м2; етаж четвърти - 545.40 м2; етаж пети-545.40 м2; етаж шести - 544.90м2.
12	Гр. Балчик – почивна база – сгради, гаражи и бунгала	До град Балчик – в м. „Овчаров плаж” на 3 км. От града и до главен път за Добрич и Варна. Имотът представлява почивен комплекс състоящ се от 4-ри масивни двуетажни сгради с обща площ от 1079,60 кв.м., масивна триетажна сграда – 291.24 кв.м., масивни бунгала 6 бр. с обща площ от 277 кв.м.; гаражи – 2 бр. – 44.95 кв.м., навес – 22.16кв.м., навес – 35.05 кв.м.
13	Гр. София – административна сграда, бул.”Цар Освободител” N6 и ул.Бенковски” N 3	Гр.София - идеален център - на булевард, “Цар Освободител“ непосредствено до банкови и административни сгради. Седем етажна административна масивна сграда с общо РЗП от 10 027 кв.м., сградата представлява паметник на културата, застроена 1928-1932 в собствено УПИ с площ 1448.35 кв.м.

14	Гр. Пловдив - ул."Й. Шнитер "N 3 банкова офис-сграда	Гр.Пловдив ул."Й. Шнитер" N3, намира се в широк център на града. Представлява УПИ с площ от 313 кв.м. и застроена върху него административна сграда – банков офис – състоящ се от сутерен, партер, три етажа над партера и мансарден етаж – всеки със ЗП от 170 кв.м., заедно с масивен гараж – ЗП 21 кв.м. Общо РЗП на сградата- 1041 кв.м. Сградата е построена 1994г.
15	Имот град Разград - бул. " България" N 7	Гр. Разград, обособена част от жилищна сграда, подблоково пространство в центъра на града на пешеходна зона, предназначена на банков офис– партерен етаж и полуетаж/галерия/ и сутерен. ЗП – 436 и РЗП – 646, в т.ч. партер – 323 кв.м. и галерия ниво 2.4 – 210 кв.м.
16	Имот град Каварна - ул. "Добротица " N25	Гр. Каварна, масивна административна сграда и пристройка застроена 1925г. в центъра на града на главна улица. Представлява втори и трети етаж от сграда на три етажа със ЗП – 258 кв.м. и пристройка на два етажа –със ЗП 189 кв.м. състояща се от 2 гаража на първи етаж и банков офис на втори етаж, и самостоятелен гараж от 29 кв.м.
17	Имот град Русе - ул."Райко Даскалов"N 34	Гр. Русе, едноетажна масивна сграда застроена в УПИ с площ от 537 кв.м. с РЗП 519 кв. м. И гараж- 37кв.м.
18	Имот град Айтос -ул. "Стамболийски" N2	Гр. Айтос, административна двуетажна масивна сграда с РЗП на 722 кв.м. и гараж с РЗП 53 кв.м., застроени в УПИ с площ от 508 кв.м.
19	Сграда - Имот град Пазарджик - ул. "К.Величков" N 24	Триетажна масивна монолитна сграда със ЗП 254 кв.м.
20	Имот град Хасково - ул. "Сан Стефано" N12	Гр. Хасково, обособена част от масивна сграда -банков клон, състоящ се от партерен етаж с площ от 635,2 кв.м., част от втори етаж с площ от 136,74, където са разположени кабинета и приемната на банката и реална част от сутерена на сградата – 340 кв.м. с общо РЗП – 1111,94 кв.м.

Дъщерното дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не притежава недвижими имоти.

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 № 37/27.11.2008г.

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.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ упражни кол опцията си за погасяване на част от издадения от Дружеството облигационен заем и на 02 септември 2015г. погаси част от главницата по емисия

облигации с ISIN код 2100008080 в размер на 1 020 000 (един милион и двадесет хиляди) евро от главницата на цена от 1 022 550 (един милион дванадесет и две хиляди и петстотин и петдесет) евро чрез пропорционално изплащане на част от главницата или 34.00 евро при цена от 34,085 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	**21 690 000** ***евро***
Номинална стойност на една облигациия	**723** ***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%	1 020 000 евро /погасена предсрочно част от главницата /- 02.09.2015г.
		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%	**21 690 000**

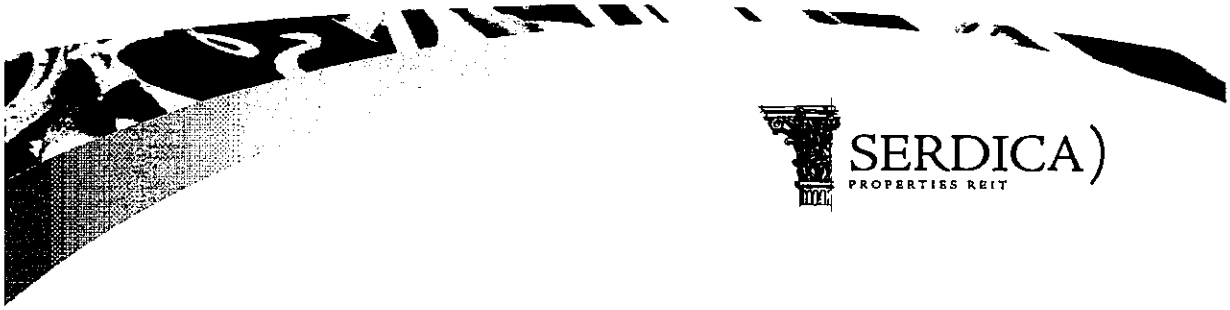
В случай, че датата за плащане съвпадне с неработен ден, плащането ще се извърши на първия работен ден след това.

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

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

Информация относно сключените от дружествата договори за банков кредит

През 2015 г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ и дъщерното му дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД не са сключвали 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 или заемополучатели и не са предоставяли гаранции.

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

През 2015 г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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.

Дружествата не са публикували 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. Дружеството отчита като заплаха при управлението на финасовите ресурси постоянното намаление от банката депозитар на лихвените проценти по депозираните от дружеството парични средства, поради което е предприело политика акумулираните парични средства да бъдат използвани за предсрочно погасяване на задълженията по облигационния му 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 2016г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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 продажби на имоти на Дружеството.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД извършва дейността си със собствени средства. Не се планират промени относно финансиране на дейността.

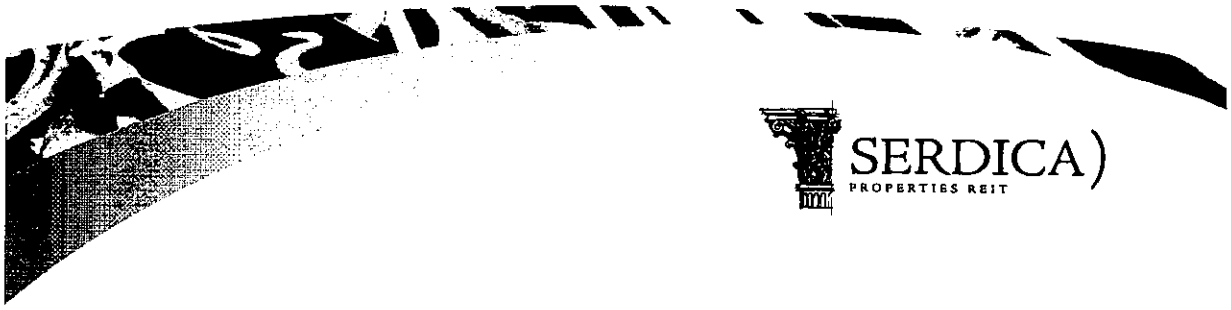
Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетната 2015г. няма промяна в основните принципи на управление на „Сердика пропъртис" АДСИЦ 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.

През отчетната 2015г. няма промяна в основните принципи на управление на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

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 2015г. не са извършване промени в управителните органи на „Сердика пропъртис" АДСИЦ на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

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 2015г. 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 2015г. членовете на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ са получили следните възнаграждения: Весела Огнянова Кюлева- 9 960.00лв.; Десислава Христова Тотева- 95 999.85лв. и Елена Великова Николова- 95 999.79лв.
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.

Изплатени възнаграждения на управителя на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

През 2015г. управителят на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД Йоана Георгиева е получавала основно месечно възнаграждение в размер на 4 255лв. Възнагражденията, изплатени на Йоана Георгиева -управител на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД през 2015г. са в общ размер 53 059.91 лева, от които 51 059.91 лева възнаграждения по договор за управление и премия в размер на 2 000 лева. Внесените осигуровки за сметка на дружеството са 5 647.20 лева.

„Сердика пропъртис консулт" ЕООД не дължи на управителя си 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 31.12.2015г., акции от капитала на Дружеството притежава само един от членовете на

Съвета на директорите - Весела Огнянова Кюлева-Станкова 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.

Управителят на „Сердика пропъртис консулт“ ЕООД не притежава акции от капитала на „Сердика пропъртис“ АДСИЦ, не са му предоставяни опции върху капитала на Дружеството и не е поеман ангажимент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в негова 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 или облигации от настоящи акционери или облигационери.

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 2015г. 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

До 26.02.2015г. Директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е Иво Богомилов Петрунов.

Поради прекратяване на трудовия договор, сключен с Иво Петрунов, от 17 март 2015г. директор за връзки с инвеститорите на „Сердика Пропъртис” АДСИЦ е Сия Петрова Кълвачева – Господинова, сл. тел. 932 00 65; служебен адрес: гр. София, ул. „Кърниградска” № 19.

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 01.01.2015г. - 31.12.2015г. не са настъпили промените в цената на акциите на дружеството.

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 ГКФО, 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 2015г. 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 Консулт” ЕООД не притежава и през 2015 г. не е придобивало право на собственост върху недвижими имоти, както и не притежава и не е придобивало дялови участия в други дружества.

За Съвета на директорите:

Десислава Тотева –
Изпълнителен директор