П Р О С П Е К Т

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ
SERDIKA PROPERTIES REIT

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ съдържа цялата информация за "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. "Рискови фактори" на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ с решение № 45 - ДСИЦ от 17.01.2007 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Регистрационния документ данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и инвестиционният посредник "Булброкърс" АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

20 Декември 2006г.

С Ъ Д Ъ Р Ж А Н И Е:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ 4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ 6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 6
РИСКОВИ ФАКТОРИ 6
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО 11
ОСНОВНИ ДАННИ 11
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ 14
Инвестиционни цели 14
Инвестиционни ограничения 15
При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания: 15
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ 17
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ 17
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ 17
МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА 17
ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ 20
Офис площи 21
Жилищни имоти 24
Търговски площи 28
Индустриални имоти 29
Парцели 30
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ 37
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО 39
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ 39
БАНКА ДЕПОЗИТАР 40
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА 41
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ 46
Инвестиционен посредник 46
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор 47
Директор за връзки с инвеститорите 47
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА 48
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ 52
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО 52
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ 52
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ 53
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО 53
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ 54
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 54
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА 54
ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ 55

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ **55**
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ 55
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО 56
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството 56
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието 58
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството 58
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството 59
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ **61**

Проспектът за публично предлагане на ценни книжа на "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на проспекта от:

- **"Сердика Пропъртис" АДСИЦ**, гр. София, район Триадица, ул. „Кърниградска" No 19, тел/факс: + 359 (2) 9307 119, лице за контакти: Десислава Тотева, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Булброкърс" АД**, гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, тел: + 359 (2) 937 62 00, лице за контакти: Радослав Рачев , от 10:00 до 17:00 ч.

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от "Българска фондова борса – София" АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; "секюритизация на недвижими имоти" съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 декември 2006 г. и е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд на 8 декември 2006 г.

Членове на *Съвета на директорите* на Дружеството са:

- *Весела Огнянова Кюлева* – Председател на Съвета на директорите
- *Десислава Христова Тотева* – Изпълнителен директор
- *Елена Великова Николова* – Заместник – председател на Съвета на директорите

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

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

Банка депозитар на Дружеството е *"Райфайзенбанк (България)" ЕАД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" №18-20.

Дружеството ще ползва услугите на *„Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД*, със седалище гр. София, адрес на управление гр. София, ул. Иван Вазов №30, което ще изпълнява функциите на **обслужващо дружество**.

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството е *"Булброкърс" АД,* със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е установило трайни отношения с инвестиционен посредник.

Правни консултанти: Към момента на изготвяне на проспекта, Дружеството не е установило трайни отношения с определени правни консултанти. Дружеството не е използвало такива и при настоящата емисия.

Оценители на недвижими имоти. Одитор. Към настоящия момент, поради кратката си история "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобило недвижими имоти и не е избирало оценители.

Одитор на Дружеството, който да провери и завери годишният финансов отчет за 2006г., е "Грант торнтон" ООД - член на ИДЕС под № 32, чрез Мариана Петрова Михайлова – регистриран одитор, диплома № 0203 - член на ИДЕС.

Отговорна за изготвянето на регистрационния документ е: Десислава Христова Тотева - Изпълнителен директор на Дружеството.

С подписа си на последната страница от регистрационния документ горепосоченото лице, декларира, че:

(1) при изготвянето на Регистрационния документ е положила необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото й е известно, информацията в Регистрационния документ не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

С подписите си върху Декларацията по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (*Приложение №1 към Регистрационния документ*), следните лица:

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

- *Весела Огнянова Кюлева* – Председател на Съвета на директорите
- *Десислава Христова Тотева* – Изпълнителен директор и съставител на междинният финансов отчет на Дружеството към 19.12.2006г., приложен към Регистрационния документ
- *Елена Великова Николова* – Заместник – председател на Съвета на директорите

Инвестиционният посредник *"Булброкърс" АД*, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, представлявано от Радослав Георгиев Рачев - Прокурист

декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта, състоящ се от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме, информация, е вярна и пълна.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неодитиран финансов отчет към 19 декември 2006 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Таблица 1: Финансова информация за „Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 19.12.2006 г.

	(хил.лева)
Разходи за дейността	6
Печалба/загуба от основна дейност	- 6
Нетна печалба/загуба от дейността	- 6
Нетна печалба/загуба на една акция	0.012
Сума на активите	494
Инвестиционни имоти	0
Нетни активи	494
Акционерен капитал	500
Брой акции	500 000
Дивидент на акция	0.00

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството 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, които са разгледани детайлно по-долу.

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти. Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимият брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „Сердика Пропъртис" да се наложи в бранша.

Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти" дава основание да се приеме, че вероятността за съществен срив в сектора през следващите няколко години е незначителна. Това обаче не изключва възможността да има сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на

наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) 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. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „Сердика Пропъртис" ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. 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. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа

качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

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. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Възможно е 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. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват. За повече подробности относно прогнозите за основните икономически показатели виж точката „ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ" на стр. 15 и сл. от Регистрационния документ.

Възможни са 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. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента обаче всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския съюз. България вече затвори всички преговорни глави с ЕС, а Европейската комисия обяви официално, че страната ще бъде приета за член от първи януари 2007 г. Основен приоритет на управляващото коалиционно правителство е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. Кредитния риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че кредитният рейтинг на България и позицията на страната на международните

дългови пазари се подобри след успешните емисии еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации. В края на октомври 2005г. една от водещите рейтингови агенции Standard & Poors определи дългосрочен кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута от BBB със положителна перспектива, което е инвестиционен кредитен рейтинг. Ефектът от това е, че български компании ще могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

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. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

Съществува 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.

При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

Наименованието на Дружеството е "Сердика Пропъртис" АДСИЦ (с еквивалент на английски език Serdika Properties REIT). Наименованието на дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено в България със седалище гр. София, район "Триадица" и адрес на управление ул."Кърниградска" № 19, тел/факс: +359 (2) 9307-119. Електронен адрес: office@sprop.net и Електронна страница: www.sprop.net.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 01.12.2006г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/08.12.2006 г. на Софийски градски съд том 1512, рег. I, стр. 156, парт. № 111 849 по фирмено дело № 14 841/2006 година.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175187173

Дружеството е учредено за неопределен срок.

От учредяването си до момента "Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- част е от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени искови молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ е част от икономическата група "ДЗИ". Обединяващият фактор в групата (дружество-майка) е ЗПАД "ДЗИ".

Акционери в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, при учредяването на Дружествaат и към датата на изготвяне на Регистрационния документ, са: "Контракт София" ООД с 350 000 броя акции и ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" със 150 000 броя акции, представляващи съответно 70.00 % и 30.00 % от капитала на Дружеството.

ЗПАД "ДЗИ" не притежава пряко акции от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, при учредяването на дружеството но непряко, чрез контролираното от

него ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" притежава 150 000 броя акции, представляващи 30.00 % от капитала на Дружеството.

От началото на м. февруари 2007 г., ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" не притежава акции от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, а "Контракт София" ООД е увеличило своя дял и вече притежава 499 495 броя акции, представляващи 99.99 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството.

ЗПАД "ДЗИ" е със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цар Освободител" № 6 и с предмет на дейност: застраховане на лица, срещу събития, свързани с живота, здравето или телесната цялост, чрез извършване на: 1. застраховки "живот", свързани или не с инвестиционен фонд; 2. женитбена и детска застрахова, свързана или не с инвестиционен фонд; 3. пенсионни застраховки, свързани или не с инвестиционен фонд; 4. здравни застраховки, свързани или не с инвестиционен фонд; 5. допълнителни застраховки, свързани или не с инвестиционен фонд; 6. презастраховане на застрахователи, извършващи застраховките по т. 1-5; 7. задължително застраховане в предвидените в закона случаи; 8. управление на набраните от застраховането и презастраховането средства; 9. инвестиране на застрахователните резерви и собствените средства, съгласно закона за застраховането. Капиталът на дружеството е 38 600 000 лева.

ЗПАД "ДЗИ" АД е контролирано от ***"Контракт София" ООД***, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, с предмет на дейност: търговско представителство и посредничество, консултации, маркетинг и реклама, участие в други търговски дружества, производство на стоки и услуги с изключение на забранените от закона, комисионна, спедиторска, складова и лизингова дейност, външно - икономическа дейност и реекспорт, производство и търговия с офисна техника и оборудване, извършване на всякаква друга търговска дейност, не забранена от закона. Дружеството е с капитал 42 095 000 лева. "Контракт София" АД притежава 70.00 % от капитала на ЗПАД "ДЗИ".

ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане", е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Георги Бенковски" № 3 и предмет на дейност: застраховане на права, които за застрахования са оценими в пари, чрез извършване на застраховка "злополука", застраховане на сухопътни превозни средства без релсови превозни средства, застраховка на релсови превозни средства, застраховка на летателни апарати, застраховка на плавателни съдове, застраховка на товари по време на превоз, застраховка "пожар" и "природни бедствия", застраховка "щети на имущество", застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и използването на моторни превозни средства, застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и използването на летателни апарати, застраховка "гражданска отговорност", свързана с притежаването и използването на плавателни съдове, застраховка "обща гражданска отговорност", застраховка на различни финансови загуби, задължително застраховане, съгласно действащото в страната законодателство, застраховка "помощ при пътуване", застраховка на гаранции, застраховка на кредити, презастраховане, управление на набраните

от застраховането средства, застраховка "заболяване", застраховка "правни разноски/правна защита".

Капиталът на дружеството е 26 000 000 лева.

ЗПАД "ДЗИ" притежава 97.80 % от капитала на ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане".

"ДЗИ – Инвест" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цар Освободител" № 6 и предмет на дейност: извършване в страната и в чужбина на следните услуги и дейности: 1. приемане и предаване на нареждания във връзка с ценни книжа, включително посредничество за сключване на сделки във връзка с ценни книжа; 2. изпълнение на нареждания за покупка или продажба на ценни книжа за сметка на клиенти; 3. сделки за собствена сметка с ценни книжа; 4. управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включващ ценни книжа, по собствена преценка без специални нареждания на клиента; 5. предоставяне на индивидуални инвестиционни консултации на клиент, по собствена инициатива или по искане на клиента, по отношение на една или повече сделки, свързани с ценни книжа; 6. поемане на емисии ценни книжа и/или предлагане за първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за придобиване на ценните книжа за собствена сметка предлагане за първоначална продажба на ценни книжа при условията на безусловно и неотменимо задължение за записване/ придобиване на ценните книжа за съхраняване и администриране на ценни книжа за сметка на клиенти, включително попечителска дейност (държане на ценни книжа и на пари на клиенти в депозитарна институция) и свързаните с нея услуги като управление на постъпилите парични средства/предоставените обезпечения; 9. предоставяне на заеми за извършване на сделки с ценни книжа, при условие че лицето, което предоставя заема, участва в сделката при условия и по ред, определени с наредба; 10. консултации на дружества относно капиталовата структура, промишлената стратегия и свързани с това въпроси, както и консултации и услуги, свързани със сливания и покупка на предприятия; 11. сделки с чуждестранни средства за плащане в наличност и по безкасов начин; 12. инвестиционни изследвания и финансови анализи или други форми на общи препоръки, свързани със сделки с ценни книжа; 13. услуги, свързани с дейностите по т. 6 и 7; 14. всички други търговски сделки, необходими за осъществяване на услугите и дейностите по т. 1 -13.

Капиталът на дружеството е 1 000 000 лева.

ЗПАД "ДЗИ" АД притежава 40.00%, а ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" 60.00 % от капитала на "ДЗИ Инвест" АД.

Здравноосигурително акционерно дружество "ДЗИ", със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. "Цар Освободител" № 6 и с предмет на дейност: доброволно здравно осигуряване.

Капиталът на дружеството е 2 000 000 лева.

ЗПАД "ДЗИ" притежава 58.00 %, а "ДЗИ – Общо застраховане" 27.00 % от капитала на Здравноосигурително акционерно дружество "ДЗИ".

"ДЗИ Отдих и туризъм" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Крум Попов" № 45 и с капитал от 20 000 лева.

ЗПАД "ДЗИ" е едноличен собственик на капитала.

"Галоуей България" ООД , със седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. "Надежда -1", бл. 122 и с капитал от 6 000 000 лева. ЗПАД "ДЗИ" и "ДЗИ – Общо застраховане" притежават по 50.00 % от капитала на "Галоуей България" ООД.

"Ер Бан" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Георги Бенковски" № 3 и с капитал от 50 000 лева. ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" притежава 85.25% от капитала на дружеството.

Към момента, между "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и посочените дъщерни дружества от групата не съществуват отношения, които могат да се квалифицират като отношения на икономическа или правна зависимост или интеграция. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е изцяло подчинено в правно-организационен и икономически аспект на "Контракт София" ООД, както чрез директното участие на последното в неговия капитал, така и чрез участието на дружеството от групата - ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане" .

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества.

ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Инвестиционни цели

Основната цел по отношение инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството;
- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти чрез тяхната продажба или нарастването на стойността им;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на акционерите чрез регистриране на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар на акции.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличи своя капитал чрез емитиране на нови акции на обща стойност 20 млн. лева.

В устава на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е записано, че дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите.

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. Диверсификация на портфейла от недвижими имоти ще бъде постигната посредством инвестиране в различни имоти, намиращи се в различни региони на Република България. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Инвестиционни ограничения

Въпреки че "Сердика Пропъртис" АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и до 10 на сто от активите си в ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации;
- да придобива дялови участия в други дружества с изключение на участие в обслужващо дружество в размер до 10 на сто от капитала си.

При придобиването на активи Дружеството ще се ръководи от инвестиционните си цели както и при спазване на следните инвестиционни ограничения посочени по-долу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените по-долу ограничения ще бъдат постигнати след увеличението на капитала на дружеството до 20 млн. лв., тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Офиси	до 90% от имотите
Жилищни имоти	до 50% от имотите
Търговски имоти	до 50% от имотите
Парцели	до 50% от имотите
Земеделски земи	до 20% от имотите
Индустриални имоти	до 10% от имотите

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент ще се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък до пазарния курс на сходни активи;

- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в столицата.

Целеви пазарни сегменти и описание на изискванията към активите - обект на секюритизация

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

Офиси През последните месеци се наблюдава нарастване на търсенето на офис сгради за покупка от страна на инвестиционни компании и фондове, като същевременно липсват достатъчно проекти за офиси сгради , в които тези свободни средства да бъдат инвестирани. Затова дружеството ще инвестира основно в придобиването на офис сгради. Предпочитано местоположение за имотите ще бъдат основните входни артерии на София, както и централната градска част, притежаващи добра инфраструктура, достъп за автомобили, достатъчно паркоместа и пешеходни площи. Този тип имоти ще съставляват до 90% от общо придобитите недвижими имоти.

Жилищни имоти - Дружеството ще инвестира в новопостроени или съществуващи имоти на територията на столицата. Този тип имоти ще формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти. Акцентът ще бъде поставен върху имоти в квартали с добра инфраструктура и добро равнище на обществените услуги. Предпочитание ще се отдава на жилищни сгради с луксозни апартаменти и/или на комплекси от затворен тип, представляващи съвкупност от блокове или еднофамилни къщи.

Търговски имоти. Тъй като предлагането на модерни търговски площи със стратегическо разположение към момента е ограничено, приоритет за Дружеството ще бъде изграждането на търговски имоти с атрактивно местоположение с цел последващо отдаване под наем. Имотите ще бъдат разположени в големите градове, в идеален център или в близост до центъра на добре развити градски райони с достъп за пешеходци, както и по протежение на основните булеварди, които дават възможност за лесен достъп на автомобили и добра комуникация. Този тип имоти ще формират до 50% от общо придобитите недвижими имоти.

Парцели. При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 70 % от общо придобитите недвижими имоти.

Земеделска земя Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ѝ в

регулация. Този тип имоти ще съставляват до 20% от общо придобитите недвижими имоти.

Индустриални имоти. При привличане на достатъчно средства, Дружеството може да вложи част от тях в логистични центрове и складове, разположени край основни пътни артерии и в непосредствена близост до важни транспортни центрове. Тези имоти ще предоставят съвременни удобства и възможност за наемане на подходящи офис помещения. Този тип имоти ще представляват до 10% от общо придобитите недвижими имоти.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е новоучредено и към датата на изготвяне на проспекта не е извършвало дейност. Дружеството ще започне дейност непосредствено след получаване на лиценз от Комисията по финансов надзор. Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела. "Рискови фактори" на стр. 6.

ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

За финансиране на първите си два проекта – покупка и отдаване под наем на офис сгради (виж стр. 31 и сл.) Дружеството ще използва както собствени средства набрани чрез настоящото и последващо увеличение на капитала, така и външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заемен капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 75 % от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 3:1.

ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ

МАКРОИКОНОМИЧЕСКА РАМКА

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните

еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за очакваните макро показатели за периода 2005-2008 г. са представени в следната таблица:

Таблица 3: Макроикономически показатели на България за периода 2005 – 2008 г.

		2005	**2006**	**2007**	**2008**
БВП - текущи цени	**млн. лева**	41 202	44 905	49 021	53 274
Инвестиции	млн. лева	9 868	10 777	12 108	13 478
Потребление	млн. лева	36 306	39 208	42 214	45 453
Нетен износ	млн. лева	-4 972	-5 081	-5 302	-5 658
Статистическа грешка	млн. лева	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура					
Инвестиции	процент	24.0%	24.0%	24.7%	25.3%
Потребление	процент	88.1%	87.3%	86.1%	85.3%
Нетен износ	процент	-12.1%	-11.3%	-10.8%	-10.6%
БВП - реални растежи					
Инвестиции	процент	8.5%	9.3%	13.5%	12.0%
Потребление	процент	6.0%	4.1%	4.1%	4.5%
Износ на стоки и услуги	процент	10.1%	11.7%	11.1%	11.7%
Внос на стоки и услуги	процент	11.6%	10.4%	11.0%	11.6%
Инфлация					
в края на годината	процент	4.5%	3.8%	4.0%	3.5%
средна за периода	процент	4.4%	4.3%	4.0%	3.5%
БВП - дефлатор (%)	процент	3.0%	3.4%	3.4%	2.9%
БВП - реален растеж	процент	5.2%	5.4%	5.6%	5.6%
Валутен курс (лв. /USD)					
- в края на годината		1,59	1,55	1,55	1,55
- средногодишен		1,56	1,55	1,55	1,55
Брутен национален доход	млн. лева	40 455	43 935	47 965	52 003
Брутен разполагаем доход	млн. лева	42 366	46 298	50 186	55 356
Спестявания	млн. лева	6 059	7 090	7 972	9 903
Спестявания/БВП	процент	14,70%	15,80%	16,30%	18,60%
Спестявания-инвестиции	млн. лева	-3 809	-3 687	-4 136	-3 575
Спестявания-инвестиции (в % от БВП)		**-9,20%**	**-8,20%**	**-8,40%**	**-6,70%**
ПЛАТЕЖЕН БАЛАНС		**2005**	**2006**	**2007**	**2008**
Текуща сметка	млн. евро	**-1947,4**	**-1885,3**	**-2114,8**	**-1828,1**
(в % към БВП)		***-9,20%***	***-8,20%***	***-8,40%***	***-6,70%***
Стоки: кредит	млн. евро	9 611,0	10 820,6	12 045,0	13 591,7
Стоки: дебит	млн. евро	-13 009,8	-14 496,1	-15 992,2	-17 863,6
Търговски баланс	*млн. евро*	*-3398,8*	*-3675,5*	*-3947,2*	*-4271,9*
Услуги: кредит	млн. евро	3 907,4	4 479,1	5 002,4	5 568,6
Транспорт	млн. евро	1 162,9	1 330,9	1 481,5	1 671,8
Туризъм	млн. евро	2 043,1	2 357,8	2 640,7	2 904,8
Други	млн. евро	701,4	790,5	880,1	992,1
Услуги: дебит	млн. евро	-3 051,0	-3 401,4	-3 765,9	-4 189,5
Транспорт	млн. евро	-1 496,1	-1 667,0	-1 839,1	-2 054,3
Туризъм	млн. евро	-847,7	-949,5	-1 063,4	-1 185,5
Други	млн. евро	-707,1	-784,9	-863,4	-949,7

Услуги, нето	млн. евро	*856,4*	*1 077,7*	*1 236,5*	*1 379,1*
Доход: кредит	млн. евро	318,6	393,1	465,9	499,3
Доход: дебит	млн. евро	-700,7	-889,0	-1 005,7	-1 149,2
Доход, нето	млн. евро	*-382,0*	*-495,9*	*-539,9*	*-649,9*
Текущи трансфери, нето	млн. евро	*977,0*	*1 208,3*	*1 135,8*	*1 714,6*
Финансова и капиталова сметка, в т. ч.	млн. евро	**2 710,4**	**3 149,5**	**2 638,5**	**2 781,4**
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	1 675,9	2 066,2	1 999,5	2 052,9
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	**763,0**	**1 264,2**	**523,7**	**953,3**
Резерви и друго финансиране	млн. евро	**-763,0**	**-1 264,2**	**-523,7**	**-953,3**
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-620,0	-942,1	-245,0	-771,9
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-212,3	-271,8	-223,9	-123,3
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	69,3	-50,3	-54,7	-58,1

Източник: Агенция за икономически анализи и прогнози

През периода 2007-2008г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП през периода е около 5.5% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП и делът им към 2008 г. да достигне до 25.1% от БВП. Това нарастване ще бъде финансирано главно по линия на вътрешните спестявания, които ще достигнат близо 18.5% от БВП през 2008 г. Присъединяването на България към ЕС в началото на 2007г. ще се отрази положително на динамиката на инвестициите, като през последните две години се очаква ръстът им да достигне 13-14% годишно. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, въпреки нарастването на спестяванията, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива.

Очаква се през 2006г. дефицитът по текущата сметка на страната да надхвърли отново 10% от БВП. Това произтича основно от големия търговски дефицит, който се очаква да достигне 16% от БВП поради по-високите цени на енергийните продукти и на металите. Очакванията са, че растежът и на износа, и вноса на стоки в номинално изражение ще бъде около 20%. По-високите цени на суровия петрол ще бъде един от основните фактори за оскъпяването на вноса. Вносът на потребителски стоки ще остане висок, въпреки, че при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и все по-улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от ПЧИ през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за периода 2006-2008г. на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсира част от очертаващия се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят и значителни средства от предприсъединителни и структурни фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка, като паричните потоци по финансовата сметка покрият изцяло дефицита на текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. Въпреки големия търговски

дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Най-голям принос в растежа на БВП с малко над 5% за 2006г. и с около 4% за останалите години от разглеждания период има крайното потребление. Този растеж ще бъде постигнат главно през реалното увеличение на общия доход в икономиката.

Високите темпове на икономически растеж през периода са основа за нарастване на заетите с 1-1.5% годишно и респективно за намаляване на безработицата. Към 2008г. очакванията са средногодишната безработица да намалее до 10%. По отношение на средната работна заплата прогнозите са за нарастване в номинално изражение с около 7.5% годишно. През периода 2006-2008г. ръстът на производителността на труда ще изпреварва този на реалната работна заплата, което ще се отрази благоприятно върху конкурентоспособността на българската икономика.

Прогнозите за инфлацията в периода 2007-2008г. са тя да бъде около 3.5-4%. По-високата с 1-2% инфлация спрямо тази в Еврозоната, се дължи на одобрените от Министерски съвет стъпки за последователно приспособяване на административно регулираните цени и приспособяването на митата и акцизите във връзка с поетите ангажименти от страната при преговорите с ЕС. Очакваното присъединяване на България към ЕС в началото на 2007г. и кандидатстването и за присъединяване в европейския валутен съюз, съчетано с координираните мерки на БНБ и МФ за изпълнение на критериите на ERMII, ще доведат до по-ниски нива на инфлацията през 2008г.

ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Пазарът на недвижими имоти в България е сред най-динамично развиващите се сектори на икономиката. Възходящата тенденция на цените на земеделските, индустриалните земи,жилищните имоти и офис площи, прави инвестирането в такъв вид активи доходоносно. Секторът се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане на имоти в столицата, големите градове и курортни комплекси.

През 2004 и 2005 цените на недвижимите имоти в България достигнаха до безпрецедентни нива. Показателен за възходящото движение на цените на имотите е движението на Пазарния индекс за недвижими имоти REMI, чийто стойности нарастват съответно с 25% през 2004 г. и 28% през 2005 г. или общо кумулативно нарастване от 61% за разглеждания период от 2 години. Усилията на сектора се фокусираха към значително увеличаване на обемите на новото строителство за да може да се удовлетвори нарасналото търсене. Така през 2005 по данни от НСИ са издадени разрешителни за строеж на 14 090 различни сгради - жилищни, офис, промишлени, логистични центрове и хотели с обща площ 8.1 млн. кв. метра. Общата площ на строящите се сгради е по – голяма при добавяне и на сградите в етап строеж, чието строителство е започнало в предходни години. Очаква се данните на НСИ за 2006 да покажат двойно по голям ръст.

Таблица 4: Ново строителство в България към септември 2006 (на етап проект или строеж)

	Жилищни площи		Ваканционни имоти		Офиси		Търговски площи	
Град	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж	проект	в строеж
София	501 795	2 268 098	-	-	391 955	322 796	114 566	274 253
Варна /вкл.курортите/	43 474	128 565	60 870	318 614	4 353	153 444	16 098	16 251
Бургас и Южно Черноморие	18 088	91 947	427 141	1 135 940	-	12 166	-	14 181
Пловдив	30 109	205 871	37 226	-	21 377	96 708	92 096	162 139
Благоевград /вкл. зимните курорти/	73 243	125 476	288 479	441 030	-	6 935	10 179	9 255

*Информацията в таблицата е от интернет страницата www.bcc.bg. Балкански консултантски център е консултантска компания специализирана в областта на информацията и маркетинга за развитие на инвестиционния процес.

През 2006 г. пазарът на жилища продължава да бъде най – динамичният сегмент на пазара на недвижими имоти в България. По данни от НСИ през 2005 г. средните цени на жилищните площи в градовете са нараснали с над 36% през 2005 г. Този растеж се наблюдава на територията на цялата страна.

Нарастването на цените на жилищата в София с 20%, означава, че столицата все още предлага добри перспективи, като очакваното бурно развитие на пазара на недвижими имоти в града ще увеличи значително цените до 2010 г. Цените на апартаментите в столицата продължават да са най – високи в сравнение с цените в останалите градове.

През 2005 ръстът на цените във Варна е 25%, което води до фокусиране на вниманието на инвеститорите. Варна е основното търговско пристанище на България, което създава космополитна атмосфера в града и предизвиква интереса на местни и чуждестранни купувачи на жилища. Поради значителния растеж на ипотечното кредитиране през последните години и притока на чуждестранни инвеститори, България без съмнение е сред инвестиционните алтернативи с най-висока възвръщаемост в Европа.

Предлагането постепенно започва да надвишава търсенето, което ще доведе до забавяне на растежа, като дори ще доведе до спад в цените на по ниско престижните райони. Въпреки това очакванията са, че качественото жилищно строителство ще привлича все по – голямо внимание, което не само ще позволи запазване на достигнатите ценови равнища, но също така ще доведе и до постепенно нарастване в бъдеще. Тази тенденция се отнася също така и за изграждането на офис и търговски площи, чието разположение е от изключителна важност за успешната реализация на проектите.

Нашите средносрочни прогнози за възходящо развитие на пазара на недвижими имоти се основават също така и на предстоящото присъединяване на България към Европейския съюз, което постепенно ще доведе в страната и по – консервативните инвеститори. Това развитие на пазара постепенно ще доведе до дългосрочно свиване на доходността до равнищата постигнати в Централна Европа и/или Испания/Португалия – в зависимост от вида на недвижимите имоти.

Офис площи

През последните години в София и по-големите градове започна изграждането на съвременни офис-сгради, отговарящи на високите стандарти за качество, наложени от чуждестранните компании-наематели. Наблюдава се и тенденцията все по-голяма част от новите офиси да се изнасят в крайградското пространство, където има достатъчно площ за изграждането на съвременни бизнес зони. Изградените модерни офисни площи се отдават

предимно под наем и по-рядко се продават, тъй като клиентите предпочитат поддръжката и допълнителните услуги да се извършват от наемодателя.

Предлагане - София

Очакванията са, че през 2006 г. този пазар ще нарасне с над 70 000 кв. метра нови офис площи. През 2007 г. ще бъдат завършени Административни сгради с обща площ от 150 000 кв. м. Към настоящия момент в София в етап на строителство са над 260 000 кв. м. офис площи, а други 247 000 кв. метра са в етап на проектиране.

Търсене

Търсенето на качествени, съвременни офис площи продължава да нараства през 2005 г. и 2006 г. Основният движещ фактор за търсенето на първокласни офис площи са големите мултинационални корпорации развиващи бизнес в България, а също така и просперираците български компании. Въпреки, че нивата на наемите нараснаха в сравнение с 2005 г., търсенето продължава да расте, тъй като компаниите обръщат все по – голямо внимание на по – високото качеството на работната среда, водещо до по – висока производителност и ефективност на труда.

Търсенето на Офиси от клас Б също нараства. Основната причина за това е, че редица компании с по – ограничен бюджет, които до момента са заемали сгради от клас С се местят в Административни сгради от клас В.

Както на пазара за продажба на офис площи, така и при отдаването под наем на такива все още се наблюдава недостиг на предлагането на големи офиси. Така фирмите търсещи офис площи, дори и в размер до 500 кв. метра, или трябва да наемат няколко офиса в една сграда или, в случай, че предпочитат да купят офис, трябва да построят собствена сграда. Инвеститорите и най – вече чуждестранните инвеститори, които се насочват към сегмента на пазара на офис площи имат значително по – трудна задача. Обикновено те предпочитат да управляват модерни сгради с площ от над 5,000 кв. метра, запълнени с подходящи наематели и носещи определено ниво на доходност. Но за момента предлагането на такива проекти на Българският пазар все още е твърде ограничено.

Най – големият до момента проект за изграждане на бизнес площи в страната е Бизнес Парк София. Инвеститор е Линднер. До края на 2007 г. върху терена от 220 дка в "Бизнес парк София" ще има изградени 35 сгради с обща застроена площ от 330 хил. кв.м. В завършен вид в него се очаква да оперират над 400 компании, в които да работят над 10 000 служители. Бизнес паркът се състои от две зони. Едната е с търговски и корпоративни сгради, на които "Линднер" не е собственик. Тази част е от 22 сгради, сред които кино "Арена", хотел "Холидей ин", "Технополис", търговският комплекс на БМВ и други. Втората част от парка, на която "Линднер" е собственик, се състои от 13 сгради. От тях са построени 9, които са отдадени под наем. Останалите четири трябва да бъдат изградени до края на 2007 г.

В завършен вид собственост на Линднер ще бъдат около 190 хил. кв.м разгъната застроена площ, от които под наем се отдават 88 хил. кв.м офисни площи, около 8 хил. кв.м търговски площи и около 20 хил. кв.м складови площи. В момента всички бизнес площи в парка са отдадени под наем на цена между 9 и 12 евро/кв.м на месец.

Извън Бизнес парк София, който е бизнес център включващ площи със смесено предназначение, към момента на пазара на недвижими имоти има малък брой оферти за наемане на цели сгради с площ от 1500 до 3800 кв. метра, като всички те са разположени в София. Всички те са разположени в крайните квартали на града и нивата на исканите наеми са между 5 и 8 евро на квадратен метър. По – голям е броят на офертите за офиси с площ между 500 и 1500 кв. метра. Такива имоти се предлагат не само в столицата, но и във Варна и Пловдив. Тези офиси обикновено са част от сграда с друго предназначение, понякога дори офис площите са съчетани и с жилищни площи. Най – многобройни на пазара са офисите с площ между 200 и 400 кв. метра и всички те са в сгради със смесено предназначение. През последните години се наблюдава нарастващ интерес към този пазарен сегмент и продажбите на офис площи нарастват и броят на сделките става все по – голям.

Голяма част от българските фирми предпочитат да купуват, а не да наемат офис площи. Тази тенденция постепенно ще се променя с намаляването на разликите между наемите и продажните цени на имотите.

Друга тенденция, която се наблюдава на пазара на недвижими имоти е местенето на компаниите от сгради от по – нисък клас в по – престижни офис сгради. Търсенето на модерни, качествени офис сгради продължава да расте през 2005 г.

За високия ценови сегмент на пазара има значително търсене от страна на международни компании, финансови институции и дипломатически мисии.

Незаети площи

В сградите от клас А делът на незаетите площи намалява до 12%. Най – висок е процентът на незаетите площи в центъра на града - 18.5%. Много фирми предпочитат да преместят офиса си от центъра, като целят по този начин да спестят от разликата в наемните цени и да избегнат натоварения автомобилен трафик в централната градска част.

Наеми

През първата половина на 2006 г. цените на наемите на офис площи запазват нивата си от 2005 г. Клас С – 5 до 7 евро, клас В – 9 до 12 евро и клас А от 15 до 18 евро на квадратен метър.

Таблица 5: Наеми на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	15-18
Клас В	9-12
Клас С	5-7

Цени

През 2006 г. цените на офис площите нарастват леко в сравнение с предходната година. Очакваният са наемите да се запазят на текущите нива, а цените да продължат да нарастват леко. Цените се движат между 600 и 2 000 евро на квадратен метър, като най – високите цени са в центъра на София.

Таблица 6: Цени на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	1400-1800
Клас В	800-1200
Клас С	650-800

Доходност

В началото на строителната експанзия в София през 2002, пазарът на офис площи очакваше доходност от 14 до 16%. Към момента доходността е между 9.5% и 11%, като в периода от юли 2004 до момента доходността е намаляла с 1.5-2%.

Въпреки намалението средната доходност остава висока в сравнение със столиците на останалите Централно и източноевропейски държави (където доходността е около 7-8%) и това е причината прогнозите да сочат, че пазара на офис площи ще продължи да се развива с привличането на все повече международни инвеститори.

Жилищни имоти

Жилищните имоти се радват на най голям интерес и съответно на най-значителен ръст в сравнение с останалите сектори от пазара на недвижими имоти. Факторите за това са няколко. На първо място трябва да се поставят нарастналите доходи на населението и засиления интерес от страна на чуждестранни инвеститори. Не по-малко значение има и значителния ръст на ипотечното кредитиране за последните няколко години. Не на последно място следва да се отбележат и пазарните очаквания, че цените ще продължат да се повишават, особено след като България стане член на Евросъюза. Всичко това доведе до неколкократно повишаване на цените на недвижимите имоти за последните 2-3 години, особено в по-големите градове и в туристическите центрове.

Таблица 7: Средни пазарни цени на жилища за второ и трето тримесечие на 2006 г.. (лв/м^2)

Областни градове	Средни цени		Индекс III трим. 2006 / II трим. 2006
	II трим. 2006	III трим. 2006	
ОБЩО	**819.3**	**856.7**	**104.6**
Благоевград	750.7	844.0	112.4
Бургас	1 180.5	1 232.2	104.4
Варна	1 263.8	1 343.7	106.3
Велико Търново	793.3	809.0	102.0
Видин	589.3	624.2	105.9
Враца	613.2	646.3	105.4
Габрово	633.8	638.8	100.8
Кърджали	605.0	603.0	99.7
Кюстендил	438.3	462.7	105.6
Ловеч	535.0	513.5	96.0
Монтана	615.4	670.3	108.9
Пазарджик	570.8	608.0	106.5

Перник	630.8	651.0	103.2
Плевен	745.5	785.3	105.3
Пловдив	895.5	973.7	108.7
Разград	540.8	569.3	105.3
Русе	856.7	876.7	102.3
Силистра	450.3	474.5	105.4
Сливен	656.5	678.2	103.3
Смолян	677.7	760.3	112.2
София-столица	1 322.7	1 341.0	101.4
София	409.0	412.8	100.9
Стара Загора	851.5	914.5	107.4
Добрич	556.8	606.3	108.9
Търговище	546.1	589.0	107.9
Хасково	708.2	775.3	109.5
Шумен	653.2	678.3	103.9
Ямбол	596.3	584.5	98.0

Данните се отнасят за апартаменти в областните градове. Източник НСИ

Предлагане - София

Първата половина на 2006 г. е белязана от постоянно нарастващо предлагане на ново жилищно строителство както в средния, така и високия ценови сегмент, като това е продължение на тренда от 2005 г. Докато през 2004 г. търсенето е доминиращия фактор на пазара, то през 2005 и 2006 г. превес взима предлагането.

През 2006 г. се наблюдава бърз растеж на предлагането на нови жилищни площи, което води до постепенно постигане на баланс между търсенето и предлагането. Само за първата половина на 2005 г. нарастването на броя на предлаганите апартаменти за продажба е с над 30%.

Значителна част от новото строителство във високия ценови сегмент е концентрирано в южните райони на София. Парцелите в района на околовръстния път и по специално около кв. Бояна стават все по популярни, както за строителните предприемачи, така и за купувачите. В този район се изграждат над 30 комплексни жилищни проекта, които ще бъдат завършени през следващите 2-3 години и ще предложат на пазара над 5,000 нови жилища. Размерът на новостроящите се къщи обикновено е средно от 300 до 450 кв. м. с прилежащи парцели 500 до 1,000 кв. м. Както и през предходните години, предлагането на по – малки къщи от 200 до 250 кв. м. остава твърде ограничено.

Търсене - София

Търсенето продължава да расте през 2006 г., въпреки, че темповете му се забавят. Основните фактори влияещи върху търсенето са подобряващото се общо състояние на икономиката, а също така и положителният психологически ефект от предстоящото присъединяване на страната към ЕС и свързаното с това очаквано повишение на цените. Други фактори за растящото търсене са

растящото предлагане на жилищни кредити, по – ниски лихвени равнища и нарастващите доходи на домакинствата.

Най–популярните райони на пазара на апартаменти остават Докторската градина и Лозенец. В тези райони търсенето се пренасочва към тристайни и четиристайни апартаменти в нови сгради, предлагащи и допълнителни услуги.

С подобряването на икономическата ситуация в страната нараства и търсенето на луксозни жилища, чийто основни клиенти са хората от средната и висшата класа. Най – търсените апартаменти са с площ от 90 до 120 кв.м., но предмет на засилен интерес са и жилищата с площ до 150 кв.м. Търсенето на еднофамилни къщи е най – голямо в кварталите Симеоново, Бояна и Драгалевци, като най – предпочитани са жилищата с квадратура между 200 и 300 кв. м.

Постепенно пазара се променя, като купувачите започват да диктуват условията. Търсенето на стари панелни и тухлени жилища постепенно намалява, като предлагането им все още е високо.

Ценови равнища

Таблица 8: Средни цени на кв.м. жилищна площ

Град	Доходност	Среден наем Евро/кв.м.	Продажна цена Евро/ кв.м.
Белград	5-8%	10-15	1500-2100
Букурещ	9%	11	800-1300
Скопие	-	10	600-1200
София	8.5%	3.25-5.25	550-1500

Цените на жилищата през настоящата година ще растат с темп по-бавен от този на останалите сегменти от пазара на недвижими имоти. При очаквано средно повишение на цените на собствеността от 10-15% ръстът на жилищата ще е под тази стойност за сметка на бизнес и индустриалните имоти. Тенденцията на плавен ръст и дори задържане на цените на апартаментите в големите градове се наблюдава на пазара още от средата на миналата година, като тя става все по-ясно изразена с нарастването на новото строителство

Притиснати от новото, по-добро предлагане, офертите за стари жилища отстъпват назад. Типичен пример за това е столичния квартал „Лозенец". През последните шест месеца цените на старите жилища там са се понижили с около 7%, а новите имоти са поскъпнали с около 8%. Така в момента разликата между старо тухлено жилище и нов монолитен апартамент може да достигне до над два пъти, а съотношението на цените между панелите (долна граница) и новите апартаменти (горна граница) е приблизително 1:2.5.

Цените на апартаментите във високия ценови сегмент варират между EUR 850 – 1,650/кв.м., в зависимост от разположението, достъпността, инфраструктурата, качеството на конструкцията и архитектурата. Районът с най – голямо търсене остава Докторската градина, но там предлагането е ограничено поради липса на достатъчно площи за застрояване. В резултат на това цените на сделките в този район са в границите на EUR 1,800 – 2,000/ кв.м., като цените на предлагането достигат до EUR 2,300/кв.м.

Цените на апартаментите в средния ценови сегмент нарастват плавно през 2006. Настоящите цени са в диапазона от EUR 650 - 750/кв.м., и достигат до EUR 850/кв.м. в южните квартали в подножието на Витоша. Това

представлява нарастване с 45-55% в сравнение с ценовите равнища от 2002. През последните месеци се наблюдава значително на ръста на цените.

При цените на самостоятелните еднофамилни къщи се наблюдава най – голямо разнообразие. Размерът на тези имоти е обикновено от 250 до 600 кв. м., като цените им варират от EUR 250,000 - 300,000 за къща и надвишават EUR 750,000 само в квартал Бояна.

Наеми

Търсенето в най – високата ценова категория на пазара на площи под наем запазва стабилност, тъй като основната група наематели са чуждестранни потребители. Най – предпочитаните райони за наемане на апартаменти продължават да бъдат Лозенец и докторската градина. Наблюдава се тенденцията наемателите да стават все по – взискателни и склонни да плащат високи наеми само за първокласни новопостроени сгради предлагащи и допълнителни услуги.

Все още продължава тенденцията за ръст на наемите по – специално за новопостроени жилищни сгради в централната градска част. В тези райони наемите при необзаведените апартаменти варират от 5 до 8 Евро на квадратен метър, а при обзаведените апартаменти от 7 до 12 евро на квадратен метър.

Таблица 9: Нива на наемите в зависимост от вида на жилището

София	**Евро за кв.м.**	
Вид жилище	**необзаведено**	**обзаведено**
Луксозно	10-12	12-14
Среден клас	5-7	7-10
Budget	2-3,5	4-5

За втората половина на 2005 г. ръстът на наемите в София е с 15%. Ръстът на средната наемна цена е със 8 %, а на средната продажна цена с 7%, което потвърждава тенденцията за по – висока възвръщаемост от инвестиции в пазара на недвижими имоти.

Във високия ценови сегмент на пазара най – често под наем се дават тристайни апартаменти при цени от 2,000 до 2,500 евро за обзаведени жилища и 1,500 - 2,200 евро за необзаведени жилища. Месечните наеми за първокласни четиристайни необзаведени жилища варират между 2,000 и 2,800 евро, докато при обзаведените жилища със същия размер цените са между 2,500 и 3,500 евро.

Наеми на нива от 4,000-5,000 евро на месец са постижими само за много големи самостоятелни къщи с луксозно обзавеждане и просторни дворове разположени в престижни квартали. Наеми над тези нива не са постижими.

Доходност

През втората половина на 2005 г. се наблюдава известно намаление на доходността на пазара за отдаване на жилища под наем в София, като тя варира между 7% и 11 %. Най – високата постигната доходност в София към настоящия момент е 8.5%.

Търговски площи

Въпреки, че инвестициите в новите обекти през последните две години значително обогатиха и раздвижиха имотния пазар, както през 2005 г. така и в началото на 2006 г. предлагането на пазара на търговски площи не успява да удовлетвори търсенето, като има недостиг на големи магазини в София. Тази тенденция се потвърждава и от големите чуждестранни вериги магазини, които изграждат сгради за собствени цели.

Общият недостиг на търговска площ е около 60,000 кв. метра. Това се отнася особено до наличието на качествени проекти, към които се стремят институционални инвеститори. Същевременно се наблюдава недостиг на такива площи в централните градски части на всички големи български градове – София, Варна, Пловдив и Бургас.

Според анализаторите на пазара смяната на собствениците се очаква да бъде една от характерните тенденции за сегмента. Друг фактор, който се очаква да раздвижи пазара и остава неизползван досега, е изграждането на мултифункционални търговски комплекси, които да се строят в периферните жилищни квартали и извън градовете.

Нарасналото търсене е причината за увеличаването на строителството на нови търговски площи в специализирани сгради. В средата на 2005 г. на територията на страната се изграждат 72 големи търговски обекта, като през 2006 г. само в София ще бъдат завършени обекти с около 200,000 кв. метра застроена площ. Голяма част от тези площи вече са отдадени под наем.

През месец май 2006 г. в София отвориха врати два търговски центъра - Сити Център София и Мол София с обща площ над 100 хил. кв. метра.

На етап строеж в София има над 272 000 кв.м., а в Пловдив – над 160 000 кв.м. На етап проект в столицата са 109 000 кв.м., а в Пловдив – 89 000 кв.м.

Търговските площи в строеж във Варна са с размер от 12,000 кв. метра, в Бургас - 10,000 кв. метра. и в Пловдив – 67,000 кв. метра.

Незаети площи

Процентът на незаетите търговски площи е пренебрежимо малък. Офертите за предлагане на свободни търговски площи са голяма рядкост. Поради липса на подходящи парцели на практика няма възможност за строителство на нови площи в центъра на София. Основен източник на нови търговски площи са преустроени помещения в приземни етажи на съществуващи сгради. Районът с най – нисък процент на незаети търговски площи в София е Докторската градина. През последните 6 месеца там няма оферти за отдаване под наем на търговски площи.

Цени

Продажните цени на търговски площи се движат от 400-4000 Евро/кв.м. Горните нива (3 500-4 000 евро) са характерни само за София и Пловдив. Във Варна и Бургас цените се движат между 1 300 и 3 000 Евро/кв.м. Скорост набират и градове като Стара Загора и Велико Търново.

През май 2006 продажните цени на главните булеварди в страната се движат в границите от 1 800 до 3 000 Евро/кв.м. В сравнение с миналата година има увеличение с около 1 000 Евро.кв.м. особено в районите, където се извършва ново строителство. За София това например са бул. „България" и бул."Александър Малинов".

Въведените в експлоатация търговски площи в столицата от началото на годината са около 8000 кв.м., показват данните на виртуалния регистър на сградите в България. Според регистъра обектите в строеж са приблизително 273 000 кв.м.

Наеми

В големите градове средните наемни цени на търговски площи в централната градска част се движат между 10-32 Евро/кв.м. В София най-високите нива достигат 100-125 Евро/кв.м. месечен наем. Между 30-60 Евро/кв.м. обаче е месечния наем в единия от търговските центрове в София – „Мол София". Средните нива в столицата са 12-25 Евро/кв.м. Цените в Пловдив и Варна в централната градска част догонват тези в София.

Ръстът на наемите на търговски площи в през последната година е между 10% и 15%. През 2006 г. се очаква да се запази същата тенденция. Наемите на магазини в централната градска част на София са между 35 и 55 евро на кв. метър. Извън центъра максималните цени са с почти 50% по – ниски и варират от 10 до 25 евро на кв. метър. На бул. Витоша, който се нарежда сред трийсетте най – скъпи улици в света наемите достигат и до 130 евро на кв. метър.

Доходност

Предлагането на търговски площи е един от най – динамично развиващите се сегменти на пазара на недвижими имоти. Основната причина за нарастващото търсене и съответно изграждане на търговски площи е нарастващата покупателна способност на населението.

Годишната доходност от инвестиция за закупуване на новопостроени търговски площи е между 10 и 12%. По висока доходност носят проекти за реализация на собствени проекти за изграждане и мениджмънт на търговски центрове. В този случай възвръщаемостта на инвестицията достига 20%.

Индустриални имоти

Пазарът на индустриални площи в България е недоразвит и без сериозно развитие през последното десетилетие. Липсата на спекулативен строеж на складови бази и леки производствени мощности кара по-големите български производители да строят нови сгради, основно за да посрещнат нуждите си, като отдават под наем неоползотворената площ. На практика почти няма предлагане на нови и съвременни индустриални площи. Повечето фирми ползват останали отпреди 1989 г. площи, които в повечето случаи имат нужда от реновиране. За дефицит в предлагането говори и фактът, че голяма част от търговските компании и производителите, притискани от липсата на площ, започнаха сами да изграждат базите, които са им необходими. Повечето от новопостроените складови помещения около София се експлоатират от собствениците си и не се отдават под наем.

Таблица 10: Цени на предлаганите за продажба парцели за индустриални сгради извън регулация

Район	**Цена (в евро на кв. м.)**	**Големина на терените (в декари)**
СОФИЯ		
Бул. „Ботевградско шосе"	от 10 до 25	от 1 до 38
Бул. „Цариградско шосе" (до Горубляне)	от 17 до 40	от 2.5 до 30
Околовръстен път	от 14 до 55	от 1 до 34

Долни Богров	от 6 до 15	от 1.5 до 12
Елин Пелин	от 8 до 20	от 1 до 4
Лозен	до 25	от 2 до 8
Казичене	от 5 до 15	от 1 до 25
Костинброд	от 8 до 10	до 30
Военна рампа	от 25 до 50	от 2 до 65
Илиянци	от 20 до 40	от 2 до 30
ПЛОВДИВ		
Бул. „Карловско шосе"	15-20	-
Бул. „Голямоконарско шосе"	2-20	-
Бул. „Брезовско шосе"	5-10	-
Бул. „Кукленско шосе"	7-10	-
Бул. „Коматевско шосе"	8-12	-
Бул. „Асеновградско шосе"	8-20	-
Бул. „Рогошко шосе"	5-12	-
ВАРНА	**4-45**	-

Източник: www.imot.bg; www.imoti.net

Очаква се с растежа на българската икономика, търсенето на модерни складови площи да нараства и цените им да растат с по-бързи темпове от тези в останалите сектори. Ако се проследи световния пазар на такива имоти, предимствата на инвестициите в тях са бърза възвращаемост на вложените средства (между 4 и 6 години), сравнително по-ниска цена на земята (съпоставено с тази подходяща за жилища или офиси), бързо строителство, ниска себестойност на кв.м., дългосрочни договори за наем и гарантирана запълненост на площите. Според посредниците на пазара нормата на печалба при индустриалните площи варира от 11 до 14 на сто.

Парцели

Инвестициите в парцели, подходящи за строителството на жилища в големите градове и в близост до тях привлякоха вниманието на инвеститорите. Поради бързото развитие на туристическата индустрия, интересът към парцели по Черноморието за строеж на хотели и ваканционни селища също отбелязва подем.

В София, в зависимост от местоположението и наличната инфраструктура, цените на парцелите варират между 40 и 300 евро, а в морските и планинските курорти са между 22 и 150 евро на кв. м.

Тенденциите за нарастване на цените най-вероятно ще се запазят и в бъдеще, както поради изчерпването на свободните терени за строителство в градовете, така и поради постоянния интерес на инвеститорите, извършващи покупка със спекулативна цел.

ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА И СЛЕДВАЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство. Дружеството възнамерява да започне дейност непосредствено след получаване на лиценза за извършване на дейност от Комисията за финансов надзор.

През 2007 и 2008 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 на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат 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.

През следващите две години „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще развива своята дейност предимно на територията на София. Причините за това са следните:

- в столицата пазарът на недвижими имоти е най-ликвиден и платежоспособното търсене е най-голямо;
- интересът от страна на чуждестранни инвеститори е най-голям.

Поради значителния брой участници в сектора недвижими имоти и неговата фрагментарност, както и по други причини, е трудно да се оцени кой от тях какъв дял има. Така например, фактът, че голяма част от участниците развиват дейност в повече от един бранш, прави разграничението на приходите им и оттук – на пазарните им дялове в сектора почти невъзможно. Предварителните оценки на Съвета на директорите са, че „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще 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.

Детайлното описание на конкретните проекти, както и оценката на разходите за реализацията им са показани в таблицата по-долу. Съветът на директорите на Дружеството си запазва правото при промяна на пазарната конюнктура или при възникване на по-атрактивни инвестиционни възможности да се откаже от долуописаните проекти и да ги замени с други, ако това в интерес на дружеството и неговите акционери. Цялостното управление на портфейла от активи ще е динамично и ще зависи от ефективното прогнозиране на паричните потоци, влизащи в Дружеството.

Таблица 11: Проект за покупка на офис сграда в София

Проект 1	Закупуване на офис сграда и отдаването ѝ под наем
Вид недвижим имот:	Офиссграда
Местоположение:	София, широк център (в близост до бул. "Витоша")
Разгъната застроена площ:	4 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	4 500 000 евро

Срок за реализация на проекта	12 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на сградата, разходите по продажбата и отдаването й под наем и непредвидени разходи

Таблица 12: Проект за покупка на офис сграда в София

Проект 2	Закупуване на офис сграда и отдаването й под наем
Вид недвижим имот:	Офиссграда
Местоположение:	София, широк център (в близост до бул. "Витоша")
Разгъната застроена площ:	5 500 кв. м.
Приблизителна стойност на проекта:	5 500 000 евро
Срок за реализация на проекта	12 месеца
Мотив за избор	Засилено търсене на офис площи от български и чуждестранни компании
Оценка на разходите	Разходите включват покупната цена на сградата, разходите по продажбата и отдаването й под наем и непредвидени разходи

Начин на финансиране

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще финансира дейността си в следващите 24 месеца чрез следните методи:

- Увеличение на капитала в размер на 650 000 лв., въз основа на потвърждаването от Комисията за финансов надзор на настоящия проспект за първоначално увеличаване на капитала на дружеството, при условията на чл. 13, ал. 1 от ЗДСИЦ;
- Второ увеличение на капитала до 20 млн. лева, което ще се извърши до средата на 2007г.

Въз основа на разработените финансови модели са съставени прогнозни баланс, отчет за приходите и разходите и отчет за паричния поток на Дружеството. Трябва да се има предвид, че прогнозната информация е с информативен характер и може съществено да се различава от реалното финансово състояние на Дружеството и постигнатите от него резултати. Съветът на директорите на Дружеството ще избере тази възможност за експлоатация на придобития имот, която в най-голяма степен ще отговори на инвестиционните цели, залегнали в Устава на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, и ще съответства на пазарните условия към момента на изпълнение на конкретния проект.

Прогнозните данни (в лева) за финансовия резултат, годишната доходност на база на прогнозния финансов резултат и очакваната сума на дивидента при всеки от анализираните варианти за експлоатация на имота са посочени в следващите таблици:

Таблица 13: Прогнозен баланс на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за 2007 и 2008г.

Година	2007г.	2008г.
	лв.	*лв.*
АКТИВИ		
ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ	19 238 848	18 456 516
КРАТКОТРАЙНИ АКТИВИ	15 151	803 309
ОБЩО АКТИВИ	19 253 999	19 259 825
ПАСИВИ		
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	550 000	0
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал и резерви	20 000 000	20 000 000
Неразпределена печалба	-1 296 001	-740 176
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	18 703 999	19 259 824
ОБЩО ПАСИВИ	19 253 999	19 259 824

Таблица 14: Прогнозен отчет за приходите и разходите на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

Статии	***2007***	***2008***
Приходи от наеми	1 054 192	2 581 696
Нетни приходи	**1 054 192**	**2 581 696**
Разходи за дейността		
Административни разходи	10 000	10 000
Наем на офис	10 000	10 000
Разходи за учредяване	5 000	0
Възнаграждение на обслужващото дружество	577 620	577 795
Възнаграждение на агенцията за недвижими имоти	293 375	0
Възнаграждение на банката депозитар	2 400	2 400
Възнаграждение на оценителя	5 000	5 000
Възнаграждение на одитора	5 000	5 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник	15 000	0
Данък и нотариални такси върху сделките с недвижими имоти	410 724	0
Местни данъци и такси	259 724	249 163
Разходи за застраховка на имотите	19 239	18 457
Такси към Комисията за финансов надзор	6 080	1 080
Такси към "Централен депозитар"	6 480	580
Такси към БФБ	500	500
Разходи за амортизация	319 452	782 332
Разходи за възнаграждения на служителите	8 400	8 400
Разходи за възнаграждения на Съвета на директорите	385 080	385 196
Разходи за осигуровки	2 100	2 100
Общо разходи за дейността	**2 341 174**	**2 058 003**
Балансова стойност на продадените активи	**0**	**0**

Оперативна печалба	-1 286 982	523 693
Приходи от лихви	606	32 132
Разходи за лихви	9 625	0
Счетоводна печалба	-1 296 001	555 825

Таблица 15: Прогнозен отчет за паричния поток на „СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ за 2007 и 2008 г.

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	2007	2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 054 192	2 581 696
Плащания на доставчици	0	0
Плащания, свързани с възнаграждения	-1 293 974	-985 891
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми	-9 625	0
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-727 748	-289 779
Нетен паричен поток от оперативна дейност	**-977 155**	**1 306 025**
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-19 558 300	0
Постъпления от продажба на дълготрайни активи	0	0
Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	0	0
Нетен поток от инвестиционна дейност	**-19 558 300**	**0**
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа	20 000 000	0
Постъпления от заеми	550 000	0
Платени заеми	0	-550 000
Изплатени дивиденти	0	0
Други постъпления/ плащания от финансова дейност	606	32 132
Нетен паричен поток от финансова дейност	**20 550 606**	**-517 868**
Изменения на паричните средства през периода	**15 151**	**788 157**
Парични средства в началото на периода	**0**	**15 151**
Парични средства в края на периода, в т.ч.:	**15 151**	803 309
наличност в касата и по банкови сметки	15 151	803 309

ОСНОВНИ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ, НА БАЗАТА НА КОИТО СА НАПРАВЕНИ ПРОГНОЗИТЕ

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на Дружество през 2007г. и 2008 г са базирани на следните основни предположения:

1. Дружеството ще започне същинската си дейност от началото на 2007г.
2. С набраните от емисията средства, „Сердика Пропъртис" ще сключи предварителен договор за покупка на офис сграда с параметрите, описани в Таблица 11. Плащането по предварителния договор ще е до 10% от стойността на сделката. Проекта е на етап, провеждане на преговори по сключване на предварителен договор за покупка на имота.
3. Веднага след приключване на настоящото увеличение, Дружеството ще пристъпи към ново увеличение на капитала до 20 млн лв. които ще бъдат използвани за финансиране на двата проекта, описани в Таблица 11 и 12. Очаква се второто увеличение да приключи най-късно до средата на 2007г.
4. След приключването на второто увеличение до есента на 2007г, „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще закупи и офис сграда с характеристиките,

описани в Таблица 12. Проекта е на етап, провеждане на преговори по закупуване на имота.

5. Планираната покупна цена на кв. м офисна площ и за двата проекта е 1000 евро за кв. м. Информацията е на база оферти за продажба на офис площи в сравними райони на столицата.

6. Комисионната на посредника за продажбата на офисите ще бъде в размер на 1.5% от стойността на сделките и се заплаща при сключване на окончателния договор. Информацията се базира на данни за средния размер на комисионната при по-големите агенции за недвижими имоти.

7. Данъкът и нотариалните такси върху сделките са в размер на 2.1 % от покупната цена на имота.

8. Придобитите имоти ще се отдават под наем, като стремежа на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ и обслужващото му дружество ще е сградите да се отдават като цяло на един наемател с цел минимизиране на риска от неплащане и намаляване на разходите по управление. Предвижданията са първата офис сграда да бъде отдадена под наем най-късно от юли 2007, а втората – от септември 2007г.

9. Наем на кв. м. офисна площ – 11 евро на кв.м. Информацията е на база оферти наеми на офис площи в сравними райони на столицата.

10. Заложеното в Договора възнаграждение на обслужващото дружество е в размер на до 5% от размера на активите годишно, плюс 2000 лв месечно възнаграждение за счетоводно и правно обслужване Направено е допускането, че за 2007 и 2008г. възнаграждението няма да надхвърля общо 3% от размера на активите годишно.

11. Местните данъци и такси за недвижимите имоти са в размер на 1,35% от балансовата стойност на имота и включват данък „Сгради" в размер на 0.15% и такса „смет" в размер на 1.2% от балансовата стойност на сградите;

12. Разходите за застраховка на придобитите имоти възлизат на 0,1% от балансовата им стойност;

13. Годишното възнаграждение на банката депозитар е 2 400 лв.

14. Годишните разходи за оценка на притежаваните от Дружеството имоти са в размер на 5 000 лв. годишно.

15. Възнаграждението на инвестиционния посредник за първото и следващото увеличение на капитала, които ще бъдат осъществени през 2007г. е 15 000 лева.

16. Дължимите такси към Комисията за финансов надзор ще са в размер на 6 080 лв през 2007 г. и 1 080 лв. през 2008 г., включващи такса за потвърждаване на проспект за второто увеличение на капитала в размер на 5 000 лв. и годишна такса за осъществяване на общ финансов надзор в размер на 1 080 лв

17. Дължимите такси към „Централен депозитар" АД за първоначална регистрация на емисията и във връзка с предвидените увеличения на капитала ще са в размер на 6 480 лв за 2007 г. и 580 лв. за 2008 г.

18. Годишната такса за поддържане на регистрацията на емисията акции на „Българска фондова борса – София" АД ще е в размер на 500 лв.

19. Предвиждат се разходите за амортизация на сградите да са в размер на 4% от отчетната стойност на имотите. Амортизация започва да се начислява от следващия месец след прехвърлянето на актива и записването му в баланса.

20. Разходите за наем на офис на Дружеството са в размер на 10 000 лв. годишно.

21. Административните разходи на Дружеството (офис-материали, консумативи, телефон и др.) са планирани в размер на 10 000 лв. годишно.

22. „Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще има един служител на трудов договор със средномесечно възнаграждение 700 лв., като начислените осигуровки ще са в размер на 25 %.

23. Възнаграждението на Съвета на Директорите е в размер на 2% от средногодишния размер на активите на Дружеството;

24. Свободните парични средства на дружеството ще бъдат инвестирани преобладаващо в ДЦК и банкови депозити.

25. Очакваната доходност от лихви върху свободните парични средства е 6 % годишно.

26. Временния недостиг на оборотни средства през 2007г. ще се финансира с краткосрочни банкови кредити с максимален размер до 550 хил. лв. при лихвен процент от 7% годишно. Кредитите ще бъдат погасени през 2008г.

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

Фактори, върху които Съветът на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ може да оказва влияние:

- *Структуриране на инвестиционния портфейл*: При изготвянето на прогнозите за дейността на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще реструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ;
- *Оптимизиране на разходите*: Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери „Сердика Пропъртис" АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

Фактори, които са изключително извън контрола на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

- *Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството*: Финансовите резултати за разглеждания период се основават на предположението, че

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала.

- *Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и покачване в бъдещето*: Направени са предвиждания за покачване на наемите и на цените на недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.
- *Запазване на системата на валутен борд в страната:* Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана стойност ще се отрази на приходите, които се очаква „Сердика Пропъртис" АДСИЦ да реализира.
- *Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел*: Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздела прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговия Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите, включва 3 физически лица, в това число 1-ин независим член. Съгласно разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, **"независим"** означава, че съответния директор не може да бъде: 1/ служител в публичното дружество; 2/ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с дружеството лице; 3/ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество; 4/ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Десислава Христова Тотева**

Десислава Тотева е Изпълнителен директор на "Сердика Пропъртис"АДСИЦ. Г-жа Тотева има висше икономическо образование по специалност "Счетоводство и контрол" от ВИИ "Карл Маркс". Работила е в "БРИБ" АД (сега "СИБАНК" АД), като отговорник паричен салон и експерт в управление "Счетоводство" (1995г-1998г.); "Росексимбанк" АД (сега "ДЗИ Банк" АД) – заместник главен счетоводител и впоследствие главен счетоводител (1998г.-2006г.); от 2002г. е директор дирекция "Финансово – счетоводна" в ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане"; в периода 2003-2006г., е директор за връзки с инвеститорите на "ДЗИ" АД (сега ЗПАД "ДЗИ"); от 2002г. е член на Съвета на директорите на "ДЗИ Инвест" АД, като от юли 2006г., е изпълнителен директор; през 2006г. е прокурист на "ДЗИ Банк" АД, а от м. Х. 2006г. и изпълнителен директор; член е на Управителния съвет на ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане" и на ЗПАД "ДЗИ"; член е на Управителния съвет на ЗОАД "ДЗИ".

- **Весела Огнянова Кюлева**

Весела Кюлева е Председател на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Г-жа Кюлева има висше икономическо образовение по специалност "Финанси" от Стопанско-юридически факултет на Великотърновски университет "Св.Св. Кирил и Методии". От м. октомври 2006г. е Председател на Управителния съвет на "ДЗИ Банка" АД; от м. март 2006г., е Председател на Надзорния съвет на ЗПАД "ДЗИ" и на ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане"; в периода 2003 г. -10.2006 г., е Председател на Надзорния съвет на "ДЗИ Банк" АД; март 2003 г . – май 2004 г., е управител на "ДЗИ – Консулт-лизинг" ЕООД.

- **Елена Великова Николова**

Елена Николова е заместник – председател на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Г-жа Николова има висше образование по право от СУ "Св. Климент Охридски". Работила е като юрисконсулт на "КЗУ" ЕАД, гр. София (1995-1996г.) и на "Агромашинаимпекс" ЕАД, гр. София (1996г. – 1998г.). От 1998г. Елена Николова е адвокат при Софийска адвокатска колегия.

Всички членове на Съвета на директорите на Дружеството са избрани на тази длъжности на учредителното събрание на Дружеството, проведено на 01.12.2006 г. и на 04.12.2006 г. с тях са сключени договори за управление. Тези договори са с 3 годишен срок, равен на мандата, за който са избрани членовете на Съвета на Директорите и изчитат на 04.12.2009 г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

До момента не са изплащани възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството, не са налагани принудителни

административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акциите от учредителната емисия на Дружеството се притежават от членове на съвета на директорите, както следва:

Весела Огнянова Кюлева, притежава непряко, чрез контролираното от нея "Контракт София" ООД 350 000 броя акции, представляващи 70.00% от капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Десислава Христова Тотева и *Елена Великова Николова* не притежават акции на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банката депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при

определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, община "Средец", ул. "Гогол" № 18-20, тел: +359 (2) 91985 221, факс: +359 (2) 943 0124, Интернет страница: www.rbb.bg

"Райфайзенбанк (България)" ЕАД е учредена на 01 Август 1994г. и притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 Юни 1994г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00497/18.11.99г.

Договорът с "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, сключен на 18.12.2006г., предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставените услуги се прилага стандартната Тарифа на "Райфайзенбанк (България)" ЕАД за такси и комисионни.

Договорът с банката депозитар е сключен за срок от една година, като в случай че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен и с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е била заменяна.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключен договор с обслужващо дружество относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност и правно обслужване.

Тези дейности ще се осъществяват от „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД.

„Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД е със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 09.02.2006г., парт. № 101214, том 1354, регистър I, страница 194, по фирмено дело № 1431/2006 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ 175032828.

„Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД е българска компания с предмет на дейност: Разработване и управление на проекти в областта на строителството и инвестициите в недвижими имоти, предоставяне на услуги, свързани с управлението, поддръжката и техническото обслужване на недвижима собственост, консултантска и посредническа дейност, както и всяка друга търговска дейност, не забранена от законите на Република България, за която не се изисква предварително разрешение (лицензия) от държавен орган.

Екипът на „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД се състои от висококвалифицирани инженери, икономисти и юристи. Числеността и структурата на персонала в дружеството са в пряка зависимост от обема на дейността, като има тенденция към увеличаването й. Общият екип от мениджъри и експерти се състои от добре образовани, млади и енергични професионалисти, които са високо мотивирани и работят ефективно в екип. Тези хора имат значителен опит в прилагането на най-добрите международни практики и концепции спрямо условията в България. Те притежават внушителен опит в строителния бранш, включително в проектирането и изграждането на сложни инфраструктурни проекти. В момента в дружеството работят над 40 души, разпределени в различни отдели: Отдел „Развитие проекти", Отдел „Управление на сграден фонд", Отдел „Маркетинг и продажби", Отдел „Наеми и връзки с клиенти", Финансов отдел, Правен отдел и др.

Посочените по-долу лица заемат ключови позиции в „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД:

Управител - Албена Петрова – Отговаря за цялостната строителна политика на фирмата. Осъществява връзки с лица, фирми и съответните държавни и общински органи с цел: покупко-продажба на терени, извършване на проектиране, получаване на строителни разрешения, организиране на строителния процес, процедиране на разрешение за ползване. Отговаря за продажбите на обектите, изпълнявани от фирмата и тяхната реализация на строителния пазар. Албена Петрова има 8 годишен опит като мениджър в "Линднер България" ООД, част от немската строителна фирма Линднер;

Управител – Евгения Диканска – Отговаря за цялостното развитие на фирмата, продажбите, отдаването под наем и управлението на изграждащите се и изградените вече проекти – Административно-жилищен комплекс „София Сентрал Парк", Административни сгради находящи се в гр. София на ул. Иван Вазов и др.. Отговаря за общата организация и управление на на администрацията, правния и финансов отдел на фирмата. Води преговори с клиенти, дизайнери, консултанти, местна и държавна управа, бизнес партньори, финансови институции и др. От 2003 г. насам Евгения Диканска има опит като изпълнителен директор на "София сентрал парк" ЕАД и управител на "Имоти мениджмънт" ООД;

Мениджър "Наеми и връзки с клиенти" – Мая Балтаджиева – Организиране и управление на цялостния процес по отдаване на площи под наем в различните проекти на фирмата. Следене, анализиране и прогнозиране на пазара на недвижими имоти в София и по-големите градове в България, с цел определяне реални наемни нива настоящи и бъдещи проекти. Изготвяне на пазарни проучвания необходими при оценяване на рентабилността на предложени бъдещи проекти. Комуникация с всички агенции за недвижими имоти, посолства и чуждестранни фирми в България, както и с фирми извън България, които се подготвят да влязат на българския пазар. Обновяване на фирмената база данни за потенциални клиенти. Контрол и координация на изготвянето и реализирането на рекламни стратегии за България и чужбина по проектите. Подготовка на оферти, преговори и финализиране на сделки за наеми както във вече завършени сгради така и "на зелено";

Мениджър "Развитие проекти" – Васил Адамов. Притежава значителен опит като Ръководител на проекти в "Линднер България" ЕООД, "Главболгарстрой" АД, Технически ръководител при строителството на "Атомна електроцентрала Козлодуй" и "Атомна електроцентрала Белене";

Мениджър "Правен отдел" – Людмил Карауланов – Пряко ангажиран в дейностите по организацията на правния процес в горепосочените дружества, в изготвянето и процедирането на дружествените документи, цялостно организира придобиването на недвижими имоти – основа за развитие на съответния бизнес, участва в преговори с трети страни и по сключването на съответните договори, анекси и споразумения за реализация на инвестиционната инициатива, по подготовката на допълнителни правни проучвания, анализи на конкретни казуси и т.н.;

Като цяло служителите на нашето дружество, притежават богат опит в промяната на регулациите, проектирането, строителството на инфраструктура, изграждане и управление на недвижима собственост, финансирането и управлението на сложни и мащабни инвестиционни проекти. През годините мениджърските екипи развиха широки контакти с местните и чуждестранните инвеститори в областта на туризма, строителството и недвижимата собственост, архитекти и доставчици за сектора, както и добри взаимоотношения с представителите на местната власт в различни общини на страната. Широкият опит на кадровата обезпеченост може да бъде проследен в предоставените

автобиографии на личностите с ключови позиции в „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД.

„Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД има опит предимно в организация и управление на строителството на жилищни и административни сгради, главно на територията на гр. София. Сред менажираните от дружеството проекти са: Административно-жилищен комплекс „София Сентрал Парк" на ул."Шейново" №7, Аминистративни сгради на ул."Иван Вазов" №30 и №16. Всяка от сградите се управлява и поддръжа, като се осигурява високо ниво на охрана, качествено почистване и своевременно решаване на проблеми посочени от наемателите. За офисните и жилищни сгради Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД намира престижни и стабилни наематели, осигурявайки дългосрочна 100% заетост на площите. Някои от най-престижните наематели осигурени от Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД са Ройтерс България ЕООД, Аии Дейта процесинг ООД, Каолин АД, Булброкърс АД, Инфонотари ЕАД, Икономедиа ЕАД, Консулство на САЩ, Волво Трак Корпорейшън, Гръцко консулство, Комисията на Европейската общност, Актавис ЕАД, Екуест ЕАД, Посолство на Република Ирландия, БТК Мобайл ЕООД, Дойче Луфтханса АГ и др.

В момента под ръководството на Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД се реализират следните проекти:

- ✓ „Проектиране и строителство на Административна сграда, намираща се в, гр. София, м.Малинова долина;
- ✓ Градоустройство, Проектиране и Строителство на жилищен комплекс „Панорама Сити", гр.Варна. Към настоящия момент, Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД е провел успешен международен конкурс за избор на идеен проект за градоустройствено решение. В резултат от конкурса беше избран проект на водеща американска архитектурна група, с която в момента продължава работата по проектирането на окончателен градоустройствен проект на жилищния комплекс „Панорама Сити – Галата".
- ✓ „Алфа Център" – търговски център с конферентни зали, офиси и жилищна част, находящ се в м.Малинова долина, гр. София.
- ✓ Недвижим имот в с. Кривина. В момента екипът на Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД работи по укрупняване на територията и провеждане на регулационна процедура.
- ✓ Недвижим имот в гр.Перник, м. Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД осъществява всички дейности, касаещи реализацията (развитието и управлението) на инвестиционната инициатива – възложено е проектиране на изменение на инфраструктурата, изготвяне на геоложки доклад и геодезическо заснемане.
- ✓ Фериботен терминал Силистра - част от проекта за изграждане на ГКПП Силистра. Към настоящия момент с проект по програма ФАР BG 0107.01 се изгражда обект от ГКПП представляващ зона за граничен контрол. Изграждането на новия ГКПП Силистра е част от Източно-Балкански транспортен коридор (Истанбул-Тулча, Галац), включващ и ГКПП –

"Лесово" и "Хамзабейли" (В република Турция), които бяха официално открити през месец юни 2005 г. Проектът е включен в двустранните договорености между Република Румъния и Република България във връзка с подобряване на трансграничното транспортно обслужване. Чрез фериботния терминал в гр. Силистра се предвижда осъществяване на нова връзка между Република България и Република Румъния с цел създаване на съвременни условия за вътрешния и международен трафик. Изграждането и началото на експлоатацията на ГКПП Силистра ще съдействува за по-нататъшно ускорено социално – икономическо развитие на региона на град Силистра. Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД осъществява всички дейности, касаещи реализацията (развитието и управлението) на инвестиционната инициатива.

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 15.12.2006 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ възлага, а "Алфа дивелопмънтс мениджмънт" АД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора:

- изготвяне на мотивирани предложения за покупка от Дружеството на право на собственост и/или ограничени вещни права върху недвижими имоти, както и за начина на управление и/или разпореждане с недвижимите имоти, включително за отдаването им под наем, аренда или лизинг, или за продажбата им при определени условия, извършване на необходимите услуги във връзка със придобиване и прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството, и извършването на строежи и подобрения в тях.

Обслужващото дружество се задължава: да намира наематели или купувачи на недвижимите имоти, да води преговори с тях и да подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществява контактите с наемателите, включително да събира от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следи за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплаща за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.

- водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството, както и правно обслужване на дейността на Дружеството. Като във връзка с това, обслужващото дружество се задължава: да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва *ежемесечно осчетоводяване* на същите в съответствие с изискванията на действащите

нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Дружеството; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да изготвя проекти на протоколи, договори, уведомления, декларации и всякакви документи, необходими във връзка с дейността на Дружеството.

При осъществяване на задълженията по договора обслужващото дружество поема представляването и защитата на интересите на Дружеството пред представителите на: Министерство на финансите, Комисия за финансов надзор, Национален статистически институт, Национален осигурителен институт и Националната здравноосигурителна каса.

Ако "Сердика Пропъртис" АДСИЦ възложи, а обслужващото дружество приеме да извърши допълнителни консултации, свързани със специфични финансово-икономически и юридически документи, справки, доклади, обосновки, извън договорените в настоящия договор, следва да бъде договорено допълнително възнаграждение с анекс към настоящия договор.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането със тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите, което се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 5 % (пет процента) от средната стойност на активите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за съответната година.

Месечното възнаграждение на обслужващото дружество за счетоводно обслужване на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, е в размер на 1000 (хиляда) лева. За периода декември 2006 – юни 2007 г. месечното възнаграждение ще е по-ниско от посоченото и се определя с допълнително споразумение.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ заплаща на обслужващото дружество твърдо месечно възнаграждение за правно обслужване в размер на 1000 (хиляда) лева. Това възнаграждение включва десет часа работа. Всеки допълнителен час работа се заплаща отделно по часова ставка от 140 (сто и четиридесет) лева.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от една година, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година.

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с оттегляне на възложеното от страна на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ с тримесечно предизвестие до обслужващото дружество; при отказ от страна на обслужващото дружество, изразено писмено с тримесечно предизвестие; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое

от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението й до насрещната страна за неизпълнението.

При прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество и не е заменяло "Алфа дивилопмънтс мениджмънт" ЕООД като обслужващо дружество.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, е „Булброкърс" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Иван Вазов" № 30. "Булброкърс" АД е лицензиран инвестиционен посредник (Удостоверение РГ-03-0009/28.02.2006 г., издадено от КФН) .

"Булброкърс" АД е водещ инвестиционен посредник на българския капиталов от 1997 г. осъществяващ следните основни дейности:

- Търговия с ценни книжа;
- Управление на активи – разработка и управление на фирмени и персонални портфолиа;
- Корпоративни финанси – сделки и консултации по сливания и придобивания, консултации по приватизационни сделки от името на купувача/продавача, финансов и пазарен дю дилиджънс, документи и договори по сделки, консултации по смяна на ръководство и контрол върху собствеността.

Ежегодно дружеството заема челните места в класациите за оборот и брой сключени сделки при търговията на пода на "БФБ – София" АД.

"Булброкърс" АД е консултант на българската държава при редица осъществени големи приватизационни сделки сред които:

- Приватизация през фондовата борса на пакети от акции на "Булгартабак холдинг" АД, "ДЗИ" АД, "ПДНГ" АД и "БТК" АД, включени в пул "Мечта" - 2002 – 2005 г.;
- Консултант на Агенция за Приватизация при приватизацията на ТЕЦ "Варна", ТЕЦ "Бобов дол" и Топлофикация "Русе";
- Продажба на пода на "БФБ – София на 51% от капитала на "ПДНГ" АД – 2003 г.;
- Продажба на пода на "БФБ – София на 30% от капитала на "БРП" АД - 2004 г.
- Субконтрактор на Морган Стенли в процеса на преструктуриране и планирана продажба на 22 дъщерни компании на "Булгартабак холдинг" АД;

"Булброкърс" АД е консултант по редица значими сделки по сливания и придобивания сред които:

- Продажба на 74% от капитала на "ДЗИ Банк" АД на гръцката И ЕФ ДЖИ Юробанк;
- Продажба на 100% от капитала на "Бизнес парк София" ЕООД на "Грамърси Имърджинг Маркетс фонд";
- Процедура за концесия на летища Варна и Бургас

Съгласно договора, сключен между Дружеството и ИП "Булброкърс" АД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на първоначалното увеличение на капитала /поемател на емисия/ и свързаните с това действия по регистриране на ценните книжа издадени от дружеството за търговия на "Българска Фондова Борса - София" АД.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Към настоящият момент "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти и не е избрало оценители.

За одитор, който да провери и завери годишният финансов отчет на Дружеството за 2006г., Учредителното събрание на "Сердика Пропъртис" е избрало "Грант торнтон" ООД - член на ИДЕС под № 32, чрез Мариана Петрова Михайлова – регистриран одитор, диплома № 0203 - член на ИДЕС.

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Сердика Пропъртис" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 % ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **"Контракт София" ООД,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, притежава 350 000 броя акции с право на глас, представляващи 70.00 % от капитала и от гласовете в ОС на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
- **Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество "ДЗИ – Общо застраховане"**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Георги Бенковски" № 3, притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00 % от капитала и от гласовете в ОС на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

В началото на февруари 2007г., е настъпила промяна в броя на притежаваните от посочените по-горе акционери акции, като Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество "ДЗИ – Общо застраховане" е прехвърлило притежаваните от него 150 000 броя акции на "Контракт София" ООД и ДФ "Алфа Имоти Мениджмънт". След прехвърлянето на акциите, акционери в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, са:

- **"Контракт София" ООД,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, притежаващо 499 495 броя акции с право на глас, представляващи 99.99 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството, и
- **ДФ "Алфа Индекс Имоти",** управляван от УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, притежаващ 5 броя акции, представляващи 0.01 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

"Контракт София" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кърниградска" № 19, упражнява пълен контрол върху Дружеството, като:

- притежава пряко 350 000 акции с право на глас, представляващи 70.00 % от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
- и чрез контролираното от него ЗПАД "ДЗИ", контролиращо ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане", със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Георги Бенковски" № 3, притежава непряко 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00 % от гласовете в ОС на Дружеството.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" за целите на настоящото изложение се дефинират съгласно дефиницията на т.6.3.2. от Приложение № 2 към чл. 3, ал. 3, т. 1 на Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, и са: а) лица, които пряко или непряко, посредством едно или повече дружества контролират, са контролирани или са под общ контрол с емитента; б) неконсолидирани дружества, в които емитентът има значително влияние или които имат значително влияние върху него (асоциирани дружества); значително влияние е наличието на възможност да се участва в определянето на финансовата и оперативната политика на дружеството, но без упражняване на контрол върху нея; в) лица, притежаващи пряко или непряко по смисъла на чл. 145 ЗППЦК най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на емитента; г) лицата, отговарящи за планирането, управлението или контролирането на дейностите на емитента, включително членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите, висшият ръководен състав, както и лица в близка роднинска връзка с тях - съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с емитента; и д) дружества, контролирани от лицата по букви "в" и "г" или върху които такива лица могат да оказват значително влияние съгласно буква "б".

От учредяването си до момента "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл сделки от съществено значение за емитента 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.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните

органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ПРОКУРИСТА И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества, както следва:

***Весела Огнянова Кюлева,* притежава:**

"Контркт София" ООД, ф.д. 2438/01 г. на СГС;
"Контракт 99" ООД, ф.д. 3676/02 г. на СГС;
"Контракт 87" ООД, ф.д. 3677/02 г. на СГС;
"БР Консулт" ЕООД, ф.д. 12651/01 г. на СГС;
"АЕКС" АД, ф.д. 3812/97 г. на ВОС;
"Демекс Корпорация" АД.
ЗПАД "ДЗИ" , гр. София – непряко, чрез "Контракт София" ООД

Десислава Христова Тотева и ***Елена Великова Николова*** не притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружества.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Весела Огнянова Кюлева,

като управител на:

- "Контракт София" ООД, ф.д. 2438/01 г. на СГС;
- "Контракт 87" ООД, ф.д. 3677/02 г. на СГС;
- "БР Консулт"ЕООД, ф.д. 12651/01 г. на СГС;
- "Контракт Холдинг Къмпани" ООД, ф.д. 6400/02 г. на СГС;
- "Контракт 99"ООД, ф.д. 3676/02 г. на СГС;
- "Пирин 99" ЕООД, ф.д. 5045/01 г. на СГС;
- "Витоша 57" ЕООД, ф.д. 5044/01 г. на СГС;
- "ЕрБан" ООД;
- "Галоуей България" ООД

като член на съвет на:

Здравно осигурително акционерно дружество ДЗИ АД, Ф.Д. 7745/2000 г.
Кооперация Хотово, ф.д. 6309/02 г. на СГС- Председател на Управителния съвет;
"АЕКС" АД, ф.д. 3812/97 г. на ВОС – Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
"Ривиера "АД, ф.д. 3716/90 г. на ВОС - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
"Демекс Корпорация"АД, ф.д. 8190/97 г. - Председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
"ДЗИ Банк" АД – Председател на Управителния съвет;
ЗПАД "ДЗИ" – Председател на Надзорния съвет;
ЗПАД "ДЗИ ОЗ" - Председател на Надзорния съвет;
Фондация "Б. спорт" – член на управителен орган.

Десислава Христова Тотева,

като член на съвет на:

"ДЗИ Банк" АД – член Управителния съвет и Изпълнителен директор;
ЗПАД "ДЗИ" – член Управителния съвет;
ЗПАД "ДЗИ ОЗ" - член Управителния съвет;
"ДЗИ Инвест" АД – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Елена Великова Николова не участва в управителни органи на други юридически лица.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ или го контролират

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

"Контракт София" ООД, притежава:

ЗПАД "ДЗИ", гр. София – 70.00 %

ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане", притежава:

"ДЗИ – Инвест" АД, гр. София – 60.00 %

"Ер Бан" ООД, гр. София – 85.25 %

"Галоуей България" ООД, гр. София – 50.00 %

Здравноосигурително акционерно дружество "ДЗИ" АД – 27.00 %

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

"Контракт София" ООД не участва в управителни или контролни органи на други дружества.

ЗПАД "ДЗИ-Общо застраховане" е член на Надзорния съвет на "ДЗИ Банк" АД

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, или да го контролират.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Никой от посочените с този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар не могат да надхвърлят 14 (четиринадесет на сто) от средната годишна стойност на активите по баланса на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5 % от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на

акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление по чл. 60 от устава на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Към момента на изготвяне на регистрационния документ "Сердика Пропъртис" АДСИЦ има сключен договор с едно обслужващо дружество и той е с изпълнител "Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с действията по обслужване, поддържане и управление на недвижимите имоти, за извършените услуги по придобиването и разпореждането със тях, както и за извършване на строежи и подобрения в имотите, което се определя в отделни споразумения между страните, конкретизирани за определени имоти. Това възнаграждение трябва да е обосновано с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната, като на годишна база няма да надвишава 5 % (пет процента) от средната стойност на активите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за съответната година.

Месечното възнаграждение на обслужващото дружество за счетоводно обслужване на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, е в размер на 1000 (хиляда) лева. За периода декември 2006 – юни 2007г. месечното възнаграждение ще е по-ниско от посоченото и се определя с допълнително споразумение.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ заплаща на обслужващото дружество твърдо месечно възнаграждение за правно обслужване в размер на 1000 (хиляда) лева. Това възнаграждение включва десет часа работа. Всеки допълнителен час работа се заплаща отделно по часова ставка от 140 (сто и четиридесет) лева.

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

1. Такса вписване - 680 лева;
2. Такса за БУЛСТАТ регистрация – 120 лева;
3. Регистрация на учредителната емисия акции в Централен Депозитар АД - 740 лева;

4. Присвояване на ISIN код на учредителната емисия акции на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ- 56 лева;
5. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН 3600 лева;
6. Такса потвърждаване на Проспект от КФН 600 лева.

Като се има предвид, че "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е учредено през м. декември 2006 г. и ще стартира активно дейността си след получаването на лиценз от Комисията за финансов надзор, изплатените към датата на Регистрационния документ разходи са незначителни и размерът им, включително и като съотношение с балансовите активи на Дружеството, не дава представа за неговите реални годишни разходи.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Дружеството е учредено през м. декември 2006 г. Към датата на Регистрационният документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 19 декември 2006 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

Информация за продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденти е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Член 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дружеството разпределя задължително по закон и устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, който се изплаща в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляване на дивиденти, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 38, ал.1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за първата /учредителна/ емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал..... 500 000 лева

Емитирани и изцяло изплатени акции ..... 500 000 броя
Номинална стойност на акция ..... 1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции при неговото учредяване, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ, всички акции с право на глас са се притежават от учредителите на Дружеството. Акционери с над 5% са:

- **"Контракт София" ООД,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, притежава 350 000 броя акции с право на глас, представляващи 70.00 % от капитала и от гласовете в ОС на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
- **Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество "ДЗИ – Общо застраховане"**, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Георги Бенковски" № 3, притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 30.00 % от капитала и от гласовете в ОС на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

В началото на февруари 2007г., е настъпила промяна в броя на притежаваните от посочените по-горе акционери акции, като Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество "ДЗИ – Общо застраховане" е прехвърлило притежаваните от него 150 000 броя акции на "Контракт София" ООД и ДФ "Алфа Имоти Мениджмънт". След прехвърлянето на акциите, акционери в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, са:

- **"Контракт София" ООД,** със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н "Триадица", ул. "Кърниградска" № 19, притежаващо 499 495 броя акции с право на глас, представляващи 99.99 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството, и
- **ДФ "Алфа Индекс Имоти",** управляван от УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, притежаващ 5 броя акции, представляващи 0.01 % от капитала и от гласовете в ОС на Дружеството.

Акциите на Дружеството към момента не са приети за борсова търговия.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрация в Централен Депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен

дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегировани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната й стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра

на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната й стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията та чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.

Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и

освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.

Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено неограничен срок.

Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския

закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Договори различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност и не разполага с информация за наличието на такива договори.

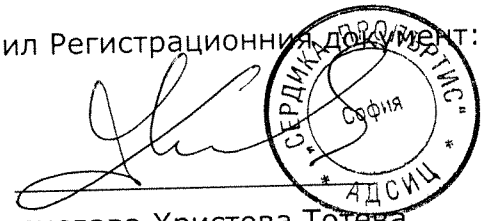
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на Общо събрание на Дружеството ще бъде публикувана във вестник "Пари".

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа от:

- **"Сердика Пропъртис" АДСИЦ**, гр. София, ул. „Кърниградска" No 19, тел/факс: + 359 (2) 93 07 119, лице за контакти: Десислава Тотева, от 10:00 до 17:00 ч.
- **ИП "Булброкърс" АД**, гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, тел: + 359 (2) 937 62 00, лице за контакти: Радослав Рачев , от 10:00 до 17:00 ч.

Изготвил Регистрационния документ:



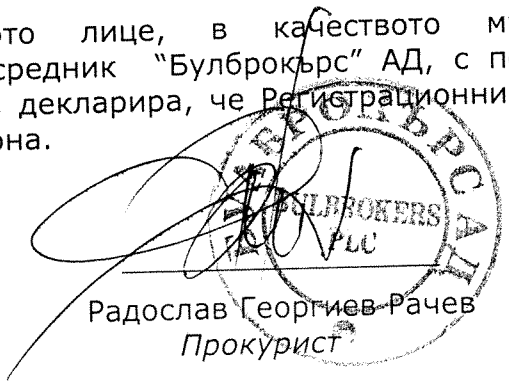
Десислава Христова Тотева
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ Дружеството, с подписа си, положен на 20.12. 2006г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.



Десислава Христова Тотева
Изпълнителен директор

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ инвестиционният посредник "Булброкърс" АД, с подписа си, положен на 20.12. 2006 г., декларира, че Регистрационния документ отговаря на изискванията на закона.



Радослав Георгиев Рачев
Прокурист

Приложение № 1

Декларация по чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 81, ал. 5, във връзка с чл. 81, ал. 3
от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаните:

I. Членове на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

1. Весела Огнянова Кюлева, ЕГН 7505216499, притежаваща л.к. No 186953387, изд. на. 29.01.2004 г. от МВР – гр. София, с постоянен адрес: гр. София, ул. "Ангел Кънчев" 7, ет. 3, ап. 2 - *Председател на Съвета на директорите;*

2. Елена Великова Николова, ЕГН 6405014471, притежаваща л.к. No 186103588, изд. на 10.12.2002 г. от МВР – гр. София, с постоянен адрес: гр. София, ж.к. Илинден 64, вх. 1, ет. 1, ап. 1 – *Заместник – председател на Съвета на директорите*;

3. Десислава Христова Тотева, ЕГН 6812046538, л.к № 159601367, изд. на 17.05.2000 г. от МВР – гр. София, с постоянен адрес: гр. София, ул. "Хемус" № 62, вх. Б, ет. 5, ап. 8 – *Изпълнителен директор, и съставител на междинният финансов отчет на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 19.12.2006г., приложен към Регистрационния документ.*

II. Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужва първоначалното увеличение на капитала на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

1. ИП "Булброкърс" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30, представлявано от прокуриста Радослав Рачев.

ДЕКЛАРИРАМЕ, че:

Доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта за публично предлагане на акции (първоначално увеличение на капитала) на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, (състоящ се от: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа, Резюме и приложения) информация, е вярна и пълна.

ДЕКЛАРАТОРИ:

Весела Кюлева

Елена Николова

Десислава Тотева

Радослав Рачев, за ИП "Булброкърс" АД