П Р О С П Е К Т

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ
SERDIKA PROPERTIES REIT

РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА

Част I от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Първично публично предлагане

150 000 Обикновени акции

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. "Рискови фактори"на стр. 6 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и "Рискови фактори"на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	1.000 лв.	150 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.025 лв.	3 750 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.066 лв.	9 970 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	0.935 лв.	140 030 лв.

Инвестиционен посредник по емисията

"Булброкърс" АД

гр. София, ул. "Иван Вазов" № 30

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникна задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуването на съдебното производство. Лицата, които са изготвили Резюмето, носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Инвестиционният посредник "Булброкърс" АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

20 декември 2006 г.

Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.

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. Дружеството 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 Резюмето на Проспекта е: *Десислава Христова Тотева* – Изпълнителен директор на Дружеството. С подписа си на последната страница от Резюмето на Проспекта горепосоченото лице, декларира, че:

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

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

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

Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 19.12.2006 г.:

Таблица № 2 Капитализация и задлъжнялост на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ към 19.12.2006 г.:

Показател	19 декември 2006г. (хил.лв.)
Собствен капитал	494
• Основен капитал	500
• Резерви	0
• Финансов резултат	-6
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	0

Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо ("първоначално") увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 140 030 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на Дружеството, и по-специално за

сключването на предварителен договор за покупка на офис сграда в широкия център на гр. София, РЗП 4 500 кв. м., описана в Таблица 11 на стр. 29 от Регистрационния документ.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. През последната година и към настоящия момент Дружеството няма задължения към трети лица и не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

Рискови фактори

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите
- Не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за акциите на Дружеството (ликвиден риск)
- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока
- Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни
- Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения
- Неблагоприятни промени в данъчните и други закони
- Възможно е забавяне на икономическия растеж
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива
- Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- Съществува риск от валутни загуби

Информация за Дружеството

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 Дружестваат 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.

В 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. евро.

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 № 3: 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

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 4: 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.

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 лицензa 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 5: 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 ѝ под наем и непредвидени разходи

Таблица 6: Проект за покупка на офис сграда в София

Проект 2	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:	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 ѝ 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 7: 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 8: 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 9: 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.

Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

➢ 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.

Към момента на изготвяне на Проспекта, 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.

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.

Не са налице отпуснати от дружеството – майка заеми, както и Дружеството не е поемало гаранции на или в полза на свързани лица.

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

Финансови отчети

Дружеството е учредено през м. декември 2006г. и все още не е изготвяло годишен финансов отчет и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството.

Към Регистрационния документ е приложен междинен финансов отчет на Дружеството към 19 декември 2006 г. (неодитиран).

Информация за първичното публично предлагане (подписка)

Предлагани ценни книжа	150 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална и емисионна стойност 1 лев. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
Борсова търговия	След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в

търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.

Условия на подписката

Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права (в срока за тяхното прехвърляне). Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.

Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Райфайзенбанк (България)" най-късно до изтичане на последния ден от подписката (вж. по-долу).

Срок на подписката

Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник – в. "Пари. Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от по-късната от двете дати.

Борсовата продажба на права приключва два работни дни преди изтичането на 14 дни от началото на продажбата на правата (вж. горния параграф).

Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден след изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение	Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 1 лев. Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества). Емитентът "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не разполага с информация дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.
Разходи по публичното предлагане	В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар. Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

	Лева
Такса на КФН за издаване на лиценз	3 600.00
Такса на КФН за издаване на потвърждение на проспекта	600.00
Обнародване и публикуване на съобщение за публичното предлагане *(прогноза)*	1 000.00
Възнаграждение на инвестиционния посредник (прогноза).....	3750.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала и обнародване	80.00
Депозиране на правата в Централния депозитар	445.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар	445.00

Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД 50.00

Общо разходи ***9 970.00***

Допълнителна информация

Акционерен капитал. Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) 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

В началото на февруари 2007г., е настъпила промяна в броя на притежаваните от посочените по-горе на стр. 19 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.

Учредяване на Дружеството. Информация за Устава. Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 1 декември 2006г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде 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.

За избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите Уставът изисква мнозинство от 2/3 от представените на общото събрание акции.

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, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване 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.

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.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, 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.

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.

Изготвил Резюмето на Проспекта:

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

Десислава Христова Тотева
Изпълнителен директор

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

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ София

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 Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

BULBROKERS PLC

Радослав Георгиев Рачев
Прокурист