ПРОСПЕКТ

"Сердика пропъртис" АДСИЦ
"Serdika Properties" REIT

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА
ЧАСТ III ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА

30 000 БРОЯ КОРПОРАТИВНИ ОБЛИГАЦИИ

EUR 30 000 000 облигационен заем

Пореден Номер на емисията	1 (първа)
Вид ценни книжа	Корпоративни облигации
Вид на облигациите	Безналични, поименни, обикновени, лихвоносни, 5-годишни, свободно прехвърляеми, необезпечени
Валута на емисията	евро
Размер на облигационния заем	30 000 000 (тридесет милиона) евро
Брой облигации	30 000 (тридесет хиляди) броя
Номинална стойност	1 000 (хиляда) евро за една облигация
Матуритет	60 (шестдесет) месеца
Банка - депозитар	"Райфайзенбанк (България)" ЕАД
Обезпечение	Емисията не е обезпечена със залози или ипотеки
Амортизация на главницата	100% до седем дни от датата на падежа на емисията
Купон	Фиксирана на 6.5% на годишна база
Период на лихвено плащане	6 (шест) месечен
Дата на сключване на заема	14 май 2008 г.
Дата на падеж на заема	14 май 2013 г.
Начин на първично предлагане	Частно пласиране
Търговия на регулиран пазар	БФБ - София АД
Инвестиционен посредник по първичното частно предлагане	"Булброкърс" ЕАД
Акселерация на задължението по облигационната емисия	1. Пут опция В случай, че бъде нарушено някое от споразуменията, то облигационерите имат право да упражнят Пут опция към „Сердика пропъртис" АДСИЦ за предварително погасяване на главница и натрупаната лихва. 2. На всяка дата за плащане на купон, Емитентът има право да упражни Кол опция, т.е. да погаси предсрочно част от облигационната емисия в размер на минимум 250 000 евро и кратни на тази сума на цената на 100.25% за 100 от главницата.
Друго	Емитентът се задължава да предприеме всички необходими действия за регистрирането на настоящата емисия облигации за търговия на "Българска Фондова Борса - София" АД в срок не по-късно от 6 месеца от сключването на облигационния заем. „Сердика пропъртис" АДСИЦ се задължава да публикува отчет за изпълнението на условията по облигационния заем на всеки 6 месеца.

	ЗА ЕДНА ОБЛИГАЦИЯ	ОБЩО
ЕМИСИОННА/НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ:	**1 000 ЕВРО**	**30 000 000 ЕВРО**
ЕМИСИОННА/НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ:	**1 955.83 ЛЕВА**	**58 674 900 ЛЕВА**
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК, УЧАСТВУВАЩ В ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:	**0 ЛВ.**	**0 ЛВ.**
ОБЩО РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ:	**0.274 ЛВ.**	**7 150 ЛВ.**
НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ЗА ДРУЖЕСТВОТО:	**0 ЛВ.**	**0 ЛВ.**

Емисията облигации е пласирана при първично частно предлагане и за Емитента не възникват разходи за възнаграждение на инвестиционния посредник във връзка с допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите. Дружеството не очаква да получи приходи от допускането до търговия на регулиран пазар на облигациите

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

ТЪРГОВИЯТА С ОБЛИГАЦИИ НА НЕОФИЦИАЛЕН ПАЗАР НА БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ АД ЗАПОЧВА ОТ ДАТАТА НА ПЪРВИЯ ДЕН ЗА ТЪРГОВИЯ, ОПРЕДЕЛЕН ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „БФБ-СОФИЯ" АД.

Инвестиционен посредник по емисията

"Булброкърс" ЕАД

адрес и седалище на управление: гр. София, ул. "Шейново" №7, партер

Проспектът съдържа цялата информация за "Сердика пропъртис" АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството облигации, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение No 1342- Е от 17.11.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигации. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишните финансови отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор- за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

10 Октомври 2008 г.

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 Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (корпоративни облигации).

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с настоящия документ, да получат безплатно копие от проспекта и допълнителна информация в офисите на:

- „Сердика пропъртис" АДСИЦ на адрес: гр.София, Триадица, ул. „Кърниградска" №19, адрес за кореспонденция: гр. София, Бизнес Парк София, сграда 5, ет.2 тел. 02/ 489 8711, лице за контакти: Милен Маринов, всеки работен ден от 10:00 ч. до 17:00 ч.
- Инвестиционния Посредник „Булброкърс" ЕАД - гр. София, ул. „Шейново" № 7, партер, тел. 02/ 4893-716, лице за контакти: Светослава Митишева, всеки работен ден от 9:30 ч. до 17:00 ч.

„Сердика пропъртис" АДСИЦ и упълномощеният инвестиционен посредник „Булброкърс" ЕАД информират потенциалните инвеститори, че инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. "Рискови фактори" на стр. 10 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и "Рискове свързани с емитента" на стр. 10 и сл. от Регистрационния документ.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА 9

1.1. Име и функции на членовете на управителния орган и прокуристите, ако има такива 9

1.2. Име, съответно наименование, седалище и адрес на управление на основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти, с които емитентът има трайни отношения, както и на правните консултанти по тази емисия 9

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ 10

2.1. Рискове, свързани с инвестиции в облигации от настоящата емисия 11

2.2. Рискове за емитента, произтичащи от емитирането на дългови ценни книжа 13

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ 15

3.1. Капитализация и задлъжнялост 15

3.2. Конфликт на интереси 16

3.3. Обосновка на предлагането и използване на постъпленията 16

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОБЛИГАЦИИТЕ, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ПУБЛИЧНО 16

4.1. Описание на вида и класа на ценните книжа, които се предлагат и/или допускат до търговия, включително Международния номер за идентификация на ценни книжа — ISIN (International Security Identification Number) или друг подобен идентификационен код на ценни книжа. 17

4.2. Законодателство, по което са създадени ценните книжа. 17

4.3. Индикация дали ценните книжа са под формата на поименни ценни книжа или под формата на ценни книжа на приносител и дали ценните книжа са в налична (сертифицирана) форма или в безналична форма. В последния случай, трябва да се посочат наименованието и адреса на субекта, отговарящ за воденето на архивите. 18

4.4. Валута на емисията на ценните книжа. 18

4.5. Подреждане по ниво на субординираност на предлаганите и/или допускани до търговия ценни книжа, включително резюмета на клаузи, които

имат за цел да засегнат това подреждане или да подчинят ценните книжа на някои настоящи или бъдещи задължения на емитента. 18

4.6. Описание на правата, свързани с ценните книжа и процедура за упражняването на тези права 18

4.6.1. *Индивидуални имуществени права* 19

4.6.2. *Неимуществени права* 19

4.6.3. Колективни права 19

4.6.4. Права на облигационерите по отношение на акционерите на Емитента 20

4.7. В случай на нови емисии, запис за решенията, оторизациите и одобренията по силата на които са създадени и/или емитирани ценните книжа 20

4.8. В случая на нови емисии, очакваната дата на емисията на ценните книжа 20

4.9. Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърлимост на ценните книжа. 21

4.10. По отношение на страната на седалището според устройствения акт на емитента и страната/страните, където се прави предлагането или където се иска допускането до търговия: 22

4.10.1. Данъчно облагане на доходите на инвеститори – местни лица 22

4.10.2. Инвеститори - чуждестранни лица 23

4.11. Срок до падежа на облигациите. Схема за погасяване на облигационния заем. лихвени плащания, периодичност на плащанията и начин на изчисляването им. 25

4.11.1. Номинален лихвен процент и срок на валидност на вземанията по лихви 25

4.11.2. Схема за погасяване на облигационния заем 25

4.11.3. Падеж на облигациите 25

4.11.4. Период на лихвено плащане 25

4.11.5. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на дългови ценни книжа 26

4.11.6. Размер на доходността спрямо номиналната стойност на облигацията 27

4.11.7. Начин и ред за изплащане на купоните 27

4.11.8. Наличие на предствител на емитента по отношение на облигационерите **27**

4.11.9. Представителство на облигационерите в Общото събрание на акционерите **27**

4.11.10. Задължени за изплащането на заема лица **28**

4.11.11. Права на облигационерите по отношение на притежателите на други ценни книжа на емитента или по отношение на негови кредитори **28**

4.11.12. Подчиненост на облигационния заем **28**

4.11.13. Обезпечение на облигационния заем **28**

4.11.14. Допълнителни условия **29**

4.11.14.1. Ограничение за намаление на капитала: **29**

4.11.14.2. Съотношение между размера на облигационния заем и внесения капитал **29**

4.11.14.3. Случаи на неизпълнение **29**

5. УСЛОВИЯ И СРОК НА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ОБЛИГАЦИИТЕ **30**

5.1. Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането **30**

5.1.1. Условия, на които се подчинява предлагането **30**

5.1.2. Общата сума на емисията/предлагането; ако сумата не е фиксирана, описание на организацията и срока за публичното обявяване на определената сума на предлагането **30**

5.1.3. Периодът, включително всякакви възможни изменения, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на кандидатстване **30**

5.1.4. Описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми. **32**

5.1.5. Подробности за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства (независимо дали по брой на ценните книжа или по съвкупната сума за инвестиране) **32**

5.1.6. Начинът и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа **32**

5.1.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от предлагането. **32**

5.1.8. Процедурата за упражняването на всякакво право за закупуване преди други, прехвърлимостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката. **33**

5.2. План за пласиране и разпределение **33**

5.2.1. Различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат ценните книжа. Ако предлагането се извършва едновременно на пазарите на две или повече страни и ако за някои от тях е бил запазен или се запазва транш, да се посочи всеки такъв транш **33**

5.2.2. Процес за уведомяване на кандидатите за размера на придобитите ценни книжа и индикация дали търговията може да започне преди да се направи уведомлението **33**

5.3. Ценообразуване **34**

5.3.1. Индикация за очакваната цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа или метода за определянето на цената и процедурата за нейното оповестяване. Да се посочи размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача. **34**

5.4. Пласиране и поемане **34**

5.4.1. Името и адреса на координатора/координаторите на глобалното предлагане на единични части от предлагането и дотолкова, доколкото е известно на емитента или на оферента на публичното предлагане, на пласьорите в различните страни, където се извършва предлагането. **34**

5.4.2. Името и адреса на всякакви агенти по плащанията и депозитарни агенти във всяка страна. **35**

5.4.3. Името и адреса на субектите, съгласяващи се да поемат емисията на базата на твърд ангажимент и името и адреса на субектите, съгласяващи се да пласират емисията без твърд ангажимент или при условията на договореност за „полагане на максимални усилия". Индикация за съществени характеристики на споразуменията, включително квотите. Когато не е поета цялата емисия, посочване на частта, която не е поета. Индикация за общата сума на комисионната за поемането и комисионната за пласирането **35**

5.4.4. Кога е или ще бъде постигнато споразумение за поемане. **35**

6. Допускане до търговия и организация на търговията **36**

6.1. Индикация дали предлаганите ценни книжа са или ще бъдат обект на кандидатстване за допускане до търговия, с оглед на тяхното разпространение на организиран пазар или на други равностойни пазари с указване на въпросните пазари. Това обстоятелство трябва да бъде споменато, без да се създава впечатлението, че допускането до търговия непременно ще бъде одобрено. Ако са известни, да се посочат най-ранните дати, на които ценните книжа ще бъдат допуснати до търговия. **36**

6.2. Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които, доколкото е известно на емитента, вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия. **36**

6.3. Име и адрес на субектите, които имат твърд ангажимент да действат като посредници на регулирания пазар, предоставяйки ликвидност чрез цените на

търсенето и предлагането и описание на главните условия на техните ангажименти. 36

7. Разходи на емитента/оферента на ценните книжа 37

8. Допълнителна информация 37

8.1. Ако в документа за ценните книжа са посочени консултанти във връзка с дадена емисия, информация за качеството, в което са действали консултантите. 37

8.2. Индикация за друга информация в документа за ценните книжа, която е одитирана или прегледана от определени по закон одитори и когато одиторите са изготвили доклад. Възпроизвеждането на доклада или с разрешението на компетентния орган — резюмето от доклада. 38

8.3. Когато дадено изявление или доклад, за който се приема, че е написан от дадено лице като експерт, е включен в документа за ценните книжа, да се предоставят имената, фирмения адрес, квалификациите на такива лица и съществен интерес в емитента, ако има такъв. Ако докладът е бил изготвен по искане на емитента, изявление във връзка с това, че подобно изявление или доклад са включени във формата и в контекста, в която са включени, със съгласието на лицето, което е разрешило съдържанието на тази част от документа за ценните книжа. 38

8.4. Когато информацията е получена от трето лице, да се предостави потвърждение, че тази информация е била точно възпроизведена и че дотолкова, доколкото е известно на емитента и може да се провери от информацията, публикувана от това трето лице, че не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Освен това, да се идентифицира/т източника/източниците на информацията. 38

8.5. Кредитните рейтинги, присъдени на даден емитент или на неговите дългови ценни книжа по искане на или в сътрудничество с емитента в процеса на рейтингуването. Кратко описание на значението на рейтингите, ако това е било публикувано преди това от рейтинговата агенция 38

8.6. Данни за съществени договори, сключени извън обичайната дейност на дружеството 38

9. Източници на допълнителна информация 39

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

"Сердика пропъртис" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти.

Дружеството е учредено на 8 декември 2006 г. и е вписано в търговския регистър при Агенцията по вписванията на 14 март 2008 г. с ЕИК: 175187173.

1.1.ИМЕ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ ОРГАН И ПРОКУРИСТИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

1. Людмила Димитрова Крачунова – Изпълнителен директор;
2. Росица Филимонова Илиева –Член на СД;
3. Елена Великова Николова – Независим член на СД;

Към датата на изготвяне на този Документ Дружеството не е назначило прокурист.

1.2.ИМЕ, СЪОТВЕТНО НАИМЕНОВАНИЕ, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ НА ОСНОВНИТЕ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ, С КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ИМА ТРАЙНИ ОТНОШЕНИЯ, КАКТО И НА ПРАВНИТЕ КОНСУЛТАНТИ ПО ТАЗИ ЕМИСИЯ

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

Обслужващи дружества - при осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на : „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София 1766 ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 5, вх.А, ет.2; „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. София 1766 ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 5, вх. А, ет. 2; В процес на регистрация, като обслужващо дружество е новорегистрираното „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Инвестиционен посредник, обслужващ облигационната емисия на Дружеството е „Булброкърс" ЕАД, ЕИК (БУЛСТАТ) 115152520, седалище и адрес на управление: гр. гр. София, ул. "Шейново" № 7, партер.

Независими оценители - „Сердика пропъртис" АДСИЦ има сключени договори с експерт - оценители, които съгласно закона следва да оценяват придобитите от него недвижими имоти.

Един от оценителите - "Фортън интернешънъл" АД, със седалище и адрес на управление град София, бул. Александър Стамболийски No 55, ет. 4, ЕИК 131414662 и "Елта консулт" АД, със седалище и адрес на управление: град София, ж.к. Разсадника, ул. Троян, бл. 81, вх. Б, ап. 63, ЕИК 121376277, са ангажирани с изготвянето на

текущите оценки при закупуването на отделните имоти, както и с годишната преоценка на закупените до момента имоти.

Правен консултант по учредяването на Дружеството, неговото лицензиране и първоначално увеличаване на капитала, включително и изготвянето на Проспекта за първоначално увеличение на капитала на Дружеството, е „Димитров, Чомпалов и Тодорова" ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ул. „Майор Първан Тошев" № 22-24.

За допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите не са използвани услугите на правен консултант.

Регистриран Одитор на Дружеството е Снежанка Александрова Башева с адрес: София 1756, бул. „Климент Охридски" №5, вх. В, ап. 20.

Отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са

Людмила Димитрова Крачунова, Елена Великова Николова, Росица Филимонова Илиева в ролята си на членове на Съвета на Директорите на "Сердика пропъртис" АДСИЦ, и Радослав Георгиев Рачев, Изпълнителен директор на ИП „Булброкърс" ЕАД.

С подписа си на последната страница от Документа за предлаганите ценни книжа горепосочените лица, декларират, че:

(1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;

(2) доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

С подписите си в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, членовете на Съвета на директорите на "Сердика пропъртис" АДСИЦ и Изпълнителният директор на инвестиционния посредник "Булброкърс" ЕАД декларират, че са солидарно отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Документ за предлаганите ценни книжа.

2. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестицията в облигации е свързана с висока степен на риск. Освен рисковете, свързани с дейността на емитента и описани в регистрационния документ (стр 10 и следващите), всеки инвеститор следва да бъде информиран и за характера и спецификата на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в облигации, описани в настоящия документ.

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.

2.1.РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИИ В ОБЛИГАЦИИ ОТ НАСТОЯЩАТА ЕМИСИЯ

Потенциалните инвеститори в корпоративни облигации трябва да са добре запознати с рисковете, съпровождащи инвестициите в ценни книжа, както и да разглеждат всяка инвестиция в зависимост от собствената си готовност за поемане на риск спрямо търсената от тях възвращаемост, инвестиционен хоризонт, инвестиционни ограничения и цели. Според Модерната теория за инвестиции в портфейли всяка инвестиция следва да се разглежда, освен на индивидуална база, и в контекста на цялостния инвестиционен портфейл на инвеститора.

Инвестицията в настоящата емисия облигации представлява инвестиция в необезпечена облигация с фиксиран купон, която носи кредитния риск, изразяващ се в евентуалните затруднения по посрещане на плащанията по дълга (главници и лихви), които дружеството би могло да има при небалансирана капиталова структура, съчетана с неблагоприятна конюнктура.

Описанието на други рискове, свързани с инвестирането в настоящата емисия облигации, е представено по-долу:

Лихвен или ценови риск

Лихвеният риск е рискът от неблагоприятна промяна на цената на облигацията, която се дължи на промяна на преобладаващите пазарни лихвени проценти. Тъй като настоящата емисия е с фиксиран купон, при понижение на пазарните лихвени равнища, нейната цена ще се покачи.

Следната формула дава връзката цена – доходност на облигация с фиксиран купон:

$$Цена\ на\ облигация = \frac{CPN_1}{(1+YTM/m)^1} + \frac{CPN_2}{(1+YTM/m)^2} + \frac{CPN_{n*m}+M}{(1+YTM/m)^{n*m}}$$

където,

CPN – купонно плащане

M – главнично плащане

YTM – годишна доходност до падежа в %

m- брой купонни плащания в година

n- поредност на купонното плащане

Риск от предсрочно погасяване на задълженията по облигационния заем по инициатива на емитента

На всяка дата за плащане на купон, Емитентът има право да упражни Кол опция, т.е. да погаси предсрочно част от облигационната емисия в размер на минимум 250 000 евро и кратни на тази сума на цената на 100.25% за 100 от главницата*. Облигациите, издадени с опция за предсрочно погасяване на главницата по инициатива на емитента носят риск за облигационерите от по-ранното погасяване на задълженията към тях, което е свързано с три рискови елемента:

1) трудно предвидими или непредвидими парични потоци от инвестицията за облигационерите поради съществуващата възможност от по-ранно погасяване на задълженията на емитента. "Животът" на облигациите се съкращава по този начин и в някои случаи може да бъде много по-кратък от първоначално обявения им срок. В случая, този риск е частично ограничен чрез условието емитентът да може да се възползва от опцията за предсрочно погасяване само на датите на купонните плащания определени по-долу в Документа за предлаганите ценни книжа;

2) риск от реинвестиране на средствата от облигациите при по-ниска лихва – реинвестиционен риск. В случай на предсрочно погасяване на главницата съществува риск за облигационерите да вложат получените средства в инструменти и/или в проекти, носещи по-малка доходност от тази на облигациите от настоящата емисия. Облигационерите от предлаганата емисия ще получат компенсация при предсрочно погасяване;

3) по-малък потенциал за увеличаване на цената – в ситуация на понижаване на общите лихвените нива, възможността за предсрочно погасяване на цялата главница ограничава ръста в цената на облигациите около цената за предсрочно погасяване на цялата главница.

* За повече информация по Кол опцията виж стр. 26

Реинвестиционен риск

Ефективната доходност за определен период при инвестиране в дадена облигация зависи от цената на закупуване, цената на продажба и дохода, при който се реинвестират купонните и главничните плащания от облигацията. Връзката цена – доходност, описана по-горе, се базира на предположението, че сумите от купонните и главничните плащания ще бъдат реинвестирани при постоянна годишна доходност, равна на тази от първоначалната инвестиция.

Рискът при реинвестиране е рискът от влагане на сумите, получавани при купонните и главничните плащания по време на периода на държане на облигацията, при доходност, различна от първоначалната доходност до падежа. Ако сумите от купонните и главничните плащания се реинвестират на нива, по-високи от първоначалната доходност до падежа, ефективният доход от инвестицията ще бъде по-висок от първоначалната доходност до падежа и обратно.

Измерители на лихвен риск

Най-използвания измерител за лихвен риск е т.нар. модифицирана дюрация. Тя е равна на средно претегления срок до падежа на паричните потоци от дадена облигация разделена на (1 + доходността до падежа / брой купонни плащания) като съответните тегла са равни на настоящата стойност на паричните потоци, разделена на цената на облигацията. При облигации с опция за обратно изкупуване, поради непредвидимостта на паричните потоци, се използва ефективна дюрация, чието изчиление изисква използване на т.нар. биномна структура за определяне на опционно-коригиран спред.

Приблизителната процентна промяна на цената на облигация без опция може да се изчисли по следната формула:

ΔЦена % = (-)(Дюрация)*(Δ доходност до падежа),

където със символа Δ се означава промяната на параметрите.

Дюрацията на настоящата емисия трудно може да бъде изчислена поради невъзможността, към момента на издаване на емисията, да се определи дали емитента ще се възползва от правото на обратно изкупуване и ако това стане в кой момент ще бъде упражнено правото и за каква част от главницата.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на пазарно търсене на облигациите на Дружеството. Поради това, облигационерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от облигациите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Валутен риск

Настоящата емисия корпоративни облигации е деноминирана в евро. При предположение за запазване на системата на фиксиран валутен курс на лева към еврото, валутен риск от инвестицията не съществува за инвеститори, чийто средства са в левове или евро. Валутен риск съществува за инвеститори, чийто първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от евро и лев, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестицията си в следствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Умерената степен на инфлация след 1998 г. позволи на икономическите субекти да генерират неинфлационни доходи от дейността. Въпреки положителните тенденции, произтичащи от условията на валутен борд и поддържането на рестриктивна фискална политика, касаещи изменението на индекса на инфлацията, отвореността на българската икономиката, зависимостта й от енергийни източници и фиксирания курс BGN/EUR, пораждат риск от "внос" на инфлация. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

2.2.РИСКОВЕ ЗА ЕМИТЕНТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ЕМИТИРАНЕТО НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Риск, свързан със задължението на емитента да плаща фиксирана лихва по емитирания от него облигационен заем

Дружеството – емитент на дългови ценни книжа с фиксиран доход сключва заема при определени условия (равнище на инфлация, основен лихвен процент, установени лихвени нива по сходни облигационни заеми и др.) и определя размера на фиксирани лихвени плащания за бъдещи периоди. При такъв вид облигационен заем и

преди настъпването на падежа му е възможно да настъпят съществени промени в условията (по-ниско равнище на инфлация, съответно по-нисък основен лихвен процент), при които се сключват облигационните заеми и емитента да се окаже в ситуация, при която ще има задължението да плаща по-високи от пазарните лихви.

Влиянието на този риск значително може да се редуцира при точни разчети за това, как ще бъдат използвани средствата, привлечени от облигационерите след емитирането на ценните книжа и какви входящи парични потоци ще генерират същите (при емитента) до падежа на емисията. Съгласно финансовите прогнози на дружеството проектите, които ще се осъществят със средствата от облигационната емисия, са с по-висока норма на възвръщаемост от лихвения процент на купона по облигациите.

Риск, свързан с промяна в курса на валутата, в която е деноминиран облигационния заем

В случай, че емитентът сключи облигационния заем във валута, различна от тази, в която реализира своите постъпления (основна валута), възниква риск от промяна на курса на основната валута към валутата, в която е емитиран заемът и като следствие от това евентуално натоварване при плащане на лихви и главница.

Емисията на „Сердика пропъртис" АДСИЦ е деноминирана в евро и, тъй като приходите, които дружеството ще реализира от дейността си са предимно в български лева и евро, и имайки предвид фиксирания валутен курс на българския лев към единната европейска валута, няма непосредствена опасност от неблагоприятни валутни движения.

Кредитен риск, свързан с невъзможността Дружеството да изплати навреме или да не плати лихви и главница по облигационния заем

Кредитният риск произтича от наличието на привлечен капитал в капиталовата структура на дружеството. Рискът се изразява в евентуалните затруднения по посрещане на плащанията по дълга (главници и лихви), които дружеството би могло да има при небалансирана капиталова структура, съчетана с неблагоприятна конюнктура. Ефектът от използване на привлечен капитал е двупосочен. В случай, че възвращаемостта от основната дейност на дружеството превишава цената на привлечения капитал, акционерите на дружеството се радват на по-голяма възвращаемост на акционерния капитал при увеличаване дела на привлечения капитал в следствие на така наречения "ефект на финансовия лост". В случай, че възвращаемостта от основната дейност на дружеството се окаже по-малка от изискуемата цена на привлечения капитал, в следствие на икономическа стагнация и неблагоприятна конюнктура възниква опасност от ликвидна криза и неплатежоспособност при твърде голям дял на привлечения капитал, което довежда до "ефект на източване на капитала" за дружеството, което работи изцяло за плащане на цената на привлечения ресурс. Следователно, необходимо е да се потърси баланс между ползите от нарастване дела на привлечения капитал - а именно нарастване възвращаемостта на акционерния капитал и риска от ликвидна криза и неплатежоспособност.

Ликвиден риск, свързан с невъзможността Дружеството да изплати навреме или да не плати лихви и главница по облигационния заем

За емитента съществува риск от предсрочно погасяване на задължението по облигационния заем свързан с възможността за упражняване на Пут опция от страна на облигационерите. Пут опцията може да бъде упражнена само при условие, че са нарушени някои от споразуменията по заема, описани в проспекта. В такъв случай облигационерите имат право да упражнят спрямо „Сердика пропъртис" АДСИЦ опцията за предварително погасяване на главницата и натрупаната лихва. Упражняването на Пут опцията може да доведе до намаляване на ликвидността и платежоспособността на Дружеството - емитент.*

* За повече информация по Пут опцията вж.стр. 26

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството вж. раздела "Рискови фактори" в Регистрационния документ.

3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

3.1.КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените по-долу избрани финансови данни за „Сердика пропъртис" АДСИЦ се основават на одитирани годишни финансови отчети за 2006 г. и 2007 г., неодитиран междинен отчет към 30.09.2007 г., всички внесени в КФН и неодитирания финансов отчет към 30.09.2008 г.

Капитализация и задлъжнялост на „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Показатели	*Към 31.12.2006 г*	*Към 31.12.2007 г*	*Към 30.09.2007 г*	*Към 30.09.2008 г*
Приходи от основна дейност	0	323	6,67	6 764
Основен капитал	500	650	650	650
Финансов резултат	(6)	(84)	(310)	6 764
Дългосрочни задължения	0	0	0	58 675
Общо задължения	14	39 118	30	60 678
1. Общо Задължения/Собствен капитал	2.024	16.17	0.013	12.99
2. Общо Задължения/Активи	0.027	0.94	0.013	0.93
3. Общо Дългосрочни задължения/Активи	0	0	0	0.897
4. Финансов резултат/ общо активи	(0.011)	(0.002)	(0.136)	0.103

Забележка: стойностите са в хил.лв.

Дружеството има дългосрочни задължения, които са със значително по-голям размер от собствения капитал.

Емитентът счита, че оборотният капитал на "Сердика пропъртис" АДСИЦ е достатъчен за финансиране на настоящите нужди на дружеството.

3.2.КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

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

3.3.ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Целта е създаване на търговия с облигации на дружеството на регулиран пазар за осигуряване на тяхната ликвидност, увеличаване на инвеститорската база и създаване на условия за формиране на пазарна цена.

Първичното предлагане на облигациите се извършва при условията на частно пласиране (оферти за придобиване от не повече от 99 лица - институционални и/или професионални инвеститори). Съгласно решение на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от 14.04.2008 г и допълнително потвърдените условия за прилагане на кол и пут опция по облигациите с решение на СД от 29.10.2008 г, за дата на издаване на настоящата облигационна емисия се счита 14.05.2008 г. Същата е с обща емисионна и номинална стойност на предлаганите облигации 30 000 000 (тридесет милиона) евро, като броят облигации е 30 000 (тридесет хиляди), с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка. Съгласно същото решение облигациите от настоящата емисия са неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и необезпечени облигации, със срок до падежа 60 месеца, лихвени плащания с периодичност 6 месеца и главница, платима еднократно на падежа.

Основната цел, за която се предвижда да бъдат използвани набраните приходи от настоящата емисия корпоративни облигации е финансиране на инвестиционната програма на „Сердика пропъртис" АДСИЦ – рефинансиране придобиването на портфейл от недвижими имоти, финансиране придобиването на нови имоти, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл, ремонт на придобитите имоти и осигуряване на стабилно нарастващ текущ доход за акционерите под формата на паричен дивидент чрез отдаване на притежаваните земи под аренда, както и максимизиране стойността на инвестициите на акционерите чрез непрекъснато активно управление на активите на Дружеството и придобиване/продажба на имоти.

От допуснатите за търговия облигации дружеството няма да получи средства и да реализира приходи.

Дружеството не възнамерява да използва набраните приходите за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, както и за финансиране на придобиването на други дружества.

4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ОБЛИГАЦИИТЕ, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ПУБЛИЧНО

4.1.ОПИСАНИЕ НА ВИДА И КЛАСА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ И/ИЛИ ДОПУСКАТ ДО ТЪРГОВИЯ, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕЖДУНАРОДНИЯ НОМЕР ЗА ИДЕНТИФИКАЦИЯ НА ЦЕННИ КНИЖА – ISIN (INTERNATIONAL SECURITY IDENTIFICATION NUMBER) ИЛИ ДРУГ ПОДОБЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ЦЕННИ КНИЖА.

Настоящата облигационна емисия, с присвоен ISIN BG2100008080 в регистъра на „Централен Депозитар" АД, е в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) евро, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, със срок до падежа 60 месеца и с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Облигациите материализират безусловни задължения на емитента за изплащане на получения заем. Настоящата емисия облигации е първа по ред. Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други необезпечени кредитори.

4.2.ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Ценните книжа от настоящата емисия са емитирани съгласно законодателство на Република България. С оглед на факта, че не се предвижда да бъдат международно предлагани следва да се прилагат нормативните актове, уреждащи процеса на емитиране на настоящата облигационна емисия съгласно българското законодателство. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с търговията на регулиран пазар на БФБ-София на облигациите на Дружеството се уреждат в следните нормативни актове: Търговски закон (Дв, бр.48 от 18.06.1991 г.), Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999г.,); Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003г., изм. ДВ. Бр. 82 от 12.10.2007 г.); Регламент 809/2004 на Европейска комисия; Закона за дружествата със специална инвестиционна цел; Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 105 от 2006 г.); Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ДВ, бр. 95 от 2006 г); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г.).

Всички облигации от настоящата емисия са от един клас и осигуряват еднакви права на притежателите си, включително право на вземане върху лихви и главница. Права на облигационерите: право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации; право на лихва; право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите, като всяка облигация дава право на един глас; право да избират или да бъдат избрани за представители на Общото събрание на облигационерите по чл. 209 от ТЗ; право да участва в Общото събрание на акционерите на емитента на облигациите, но без право на глас; предимствено право на удовлетворяване при ликвидация и несъстоятелност на Дружеството преди вземанията на акционерите; облигацията е извънсъдебно изпълнително основание по смисъла на чл. 237, буква "е" от Гражданския процесуален кодекс (т.е. не е необходимо да се води исков процес, съответно да е налице съдебно

решение в полза на облигационера, а направо се започва принудителното изпълнение срещу емитента на облигациите в рамките на изпълнителното производство).

4.3.ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОД ФОРМАТА НА ПОИМЕННИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ПОД ФОРМАТА НА ЦЕННИ КНИЖА НА ПРИНОСИТЕЛ И ДАЛИ ЦЕННИТЕ КНИЖА СА В НАЛИЧНА (СЕРТИФИЦИРАНА) ФОРМА ИЛИ В БЕЗНАЛИЧНА ФОРМА. В ПОСЛЕДНИЯ СЛУЧАЙ, ТРЯБВА ДА СЕ ПОСОЧАТ НАИМЕНОВАНИЕТО И АДРЕСА НА СУБЕКТА, ОТГОВАРЯЩ ЗА ВОДЕНЕТО НА АРХИВИТЕ.

Облигациите от настоящата емисия са неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и необезпечени облигации, със срок до падежа 60 месеца и 6 лихвени (2 пъти годишно) плащания до падежа. Воденето на архиви и съхраняването на ценните книжа от настоящата емисия са в компетенциите на „Централен Депозитар" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Три уши" № 10, ет.4

4.4.ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Неконвертируемите корпоративни облигации от настоящата емисия са първично частно пласирани и издадени в евро (EUR)

4.5.ПОДРЕЖДАНЕ ПО НИВО НА СУБОРДИНИРАНОСТ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ И/ИЛИ ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО РЕЗЮМЕТА НА КЛАУЗИ, КОИТО ИМАТ ЗА ЦЕЛ ДА ЗАСЕГНАТ ТОВА ПОДРЕЖДАНЕ ИЛИ ДА ПОДЧИНЯТ ЦЕННИТЕ КНИЖА НА НЯКОИ НАСТОЯЩИ ИЛИ БЪДЕЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА ЕМИТЕНТА.

Без съгласието на Общото събрание на облигационерите от тази емисия, Емитентът не може да издава нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане. Общото събрание на облигационерите от тази емисия дава становище относно предложението за изменение на предмета на дейност или вида на емитента, относно неговото преобразуване, както и издаването на нова емисия привилегировани облигации. Това становище задължително се разглежда от Общото събрание на акционерите на емитента.

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на Емитента и погасяването на задълженията на Емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други необезпечени кредитори

4.6.ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, СВЪРЗАНИ С ЦЕННИТЕ КНИЖА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА

Всички облигации от настоящата емисия осигуряват еднакво право на вземане срещу дружеството-емитент. Облигациите са от един клас и дават еднакви права на притежателите си, както следва:

4.6.1. *ИНДИВИДУАЛНИ ИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА*

Право на вземане върху главницата, която представлява номиналната стойност на притежаваните облигации. Право да получат плащане за погасяване на главницата на облигациите имат облигационерите, придобили облигации не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на падежа на емисията или датите на падежа на купонните плащания, в случай, че емитента използва правото си на предсрочно погасяване на главницата, описано в точка *4.11.5. Условия и ред за предварително изплащане на част или на целия заем по инициатива на емитента или на притежателите на дългови ценни книжа*. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, която се води от "Централен Депозитар" АД. Пет работни дни преди падежа на плащането за погасяване на облигациите не се извършват сделки с тях. Плащането на главницата по облигационния заем се извършва от "Централен Депозитар" АД.

Право на лихва. Право да получат лихвени плащания имат облигационерите, придобили облигации от тази емисия не по-късно от 3 (три) работни дни преди датата на съответното лихвено плащане. Това обстоятелство се удостоверява с официално извлечение от книгата за безналични облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, която се води от "Централен Депозитар" АД.

Лихвените плащания се извършват по реда, по който се изплаща главницата.

Облигациите са извънсъдебно изпълнително основание по смисъла на чл. 237, буква "е" от Гражданския процесуален кодекс (т.е. не е необходимо да се води исков процес, съответно да е налице съдебно решение в полза на облигационера, а направо се започва принудителното изпълнение срещу емитента на облигациите в рамките на изпълнителното производство).

4.6.2. *НЕИМУЩЕСТВЕНИ ПРАВА*

- ✓ Право на участие и право на глас в Общото събрание на облигационерите от настоящата емисия, като всяка облигация дава право на един глас.
- ✓ Предимствено право на удовлетворяване при ликвидация или несъстоятелност на дружеството преди вземанията на акционерите.

4.6.3. КОЛЕКТИВНИ ПРАВА

Съгласно чл. 209, ал.1 от ТЗ облигационерите от тази емисия образуват отделна група за защита на интересите си пред емитента. Групата на облигационерите от настоящата емисия облигации формира свое общо събрание на облигационерите. Облигационерите упражняват и следните колективни права:

- ✓ ***право на решаващ глас*** при вземане на решение за издаване на нова емисия облигации с привилегирован режим на изплащане. Съгласно чл. 207, т. 2 от ТЗ всяко решение на емитента за издаване на нови облигации с привилегирован режим на изплащане, без да е налице съгласието на Общите събрания на предходни неизплатени емисии облигации, е нищожно;
- ✓ правото на ***съвещателен глас*** при разглеждане на въпросите за изменение на предмета на дейност, вида и преобразуването на Емитента . Съгласно чл. 214, ал. 6 във връзка с ал. 3, т. 1 от ТЗ Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решението на Общото събрание на облигационерите по горните

въпроси. Решението на Общото събрание на облигационерите по тези въпроси не е задължително за акционерите.

- ✓ ***право на участие и на съвещателен глас*** на представителите на облигационерите в общото събрание на акционерите при вземане на решения, засягащи изпълнението на задълженията по този облигационен заем, съгласно чл. 212, ал. 2 ТЗ.

Правата, предоставяни от облигациите – предмет на настоящото предлагане, не са или не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставени по друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

4.6.4. ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Облигационерите не притежават права, насочени към акционерите на Емитента. Единственото лице, задължено към облигационерите е Емитентът. Облигационерите, за разлика от акционерите на Емитента, нямат право на дивидент и ликвидационен дял.

В сравнение с притежателите на акции, облигационерите нямат право да участват в Общото събрание на акционерите. Единствено представителите на облигационерите (които не могат да бъдат повече от три лица), избрани от Общото събрание на облигационерите, могат да участват в Общото събрание на акционерите, но участието им е без право на глас. Представителите на облигационерите могат да получават информацията за Емитента, на която имат право и акционерите, както и да упражняват следните колективни права на облигационерите.

Съгласно чл. 214, ал. 6, във връзка с ал. 3, т. 1 от ТЗ, Общото събрание на акционерите е длъжно да разгледа решенията на Общото събрание на облигационерите относно предложения за изменение на предмета на дейност, вида или преобразуване на дружеството или относно издаване на нова емисия привилегировани облигации.

4.7.В СЛУЧАЙ НА НОВИ ЕМИСИИ, ЗАПИС ЗА РЕШЕНИЯТА, ОТОРИЗАЦИИТЕ И ОДОБРЕНИЯТА ПО СИЛАТА НА КОИТО СА СЪЗДАДЕНИ И/ИЛИ ЕМИТИРАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА

Предлаганите облигации са издадени в съответствие с чл. 21 ал. 2 т.1 от ЗДСИЦ на основание решения на Съвета на Директорите на Дружеството от 14.04.2008 г и 29.10.2008 г., с което допълнително се потвърждават условията за прилагане на кол и пут опция по облигациите.

Дружеството е получило лиценз по Решение на КФН № 45 – ДСИЦ от 17 януари 2007 г. за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

4.8.В СЛУЧАЯ НА НОВИ ЕМИСИИ, ОЧАКВАНАТА ДАТА НА ЕМИСИЯТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Освен предлаганата с настоящия проспект емисия облигации, към момента Дружеството не е планирало издаване на други нови емисии облигации.

4.9.ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛИМОСТ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Не съществуват ограничения по отношение на свободната прехвърляемост на ценните книжа от настоящата емисия облигации.

РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Съгласно Решенията на Съвета на Директорите „Сердика пропъртис" АДСИЦ от 14.04.2008 г. и 29.10.2008 г за издаване на първа емисия корпоративни облигации, облигациите от тази емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателите им.

Централният депозитар (ЦД) регистрира сделките за прехвърляне на облигации от емисията при тяхното наличие и при наличието на парични средства у насрещната страна, при отсъствие на други пречки за регистрацията, както и актуализира данните в книгата на облигационерите на емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централен депозитар. **Придобиването на облигации** на регулиран пазар от добросъвестно лице е действително, независимо дали прехвърлителят е техен притежател.

По искане на притежателя на облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, Централният депозитар му издава **удостоверителен документ** за притежаваните от него облигации чрез член на Депозитаря (банка, инвестиционен посредник, управляващо дружество, регулиран пазар или чуждестранна депозитарна или клирингова институция). С издадения документ се удостоверяват правата на облигационера.

Вторичната търговия с облигациите на дружеството се извършва само на регулиран пазар („Българска фондова борса - София" АД или за краткост БФБ) чрез лицензиран инвестиционен посредник (ИП). За да закупят или продадат облигации на борсата, инвеститорите следва да подадат съответните поръчки „купува" или „продава" на ИП. При сключване на борсовата сделка ИП осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента по сделката, с което облигациите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача. Физическите лица имат правото да сключват сделки и пряко помежду си, като представят необходимите данни на инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. ИП регистрира сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и нейния сетълмент (изпълнение на сделка) до 2 дни от сключването ѝ (Ден Т+2).

При сключване на **договори за дарение и замяна** на ценни книжа от настоящата емисия, както и в случаите на наследяване на починал облигационер, съответните лица заявяват правата си и могат да поискат извършване на съответните вписвания в книгата за безналичните ценни книжа на емитента, водена от ЦД, чрез инвестиционен посредник — регистрационен агент, включително банка, които извършват съответната процедура по наследяването съгласно Правилника на ЦД.

По отношение на страната на седалището според устройствения акт на емитента и страната/страните, където се прави предлагането или където се иска допускането до търговия:

4.10. ПО ОТНОШЕНИЕ НА СТРАНАТА НА СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ АКТ НА ЕМИТЕНТА И СТРАНАТА/СТРАНИТЕ, КЪДЕТО СЕ ПРАВИ ПРЕДЛАГАНЕТО ИЛИ КЪДЕТО СЕ ИСКА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ:

Настоящата емисия облигации няма да бъде предмет на международно предлагане.

Данъчно облагане на доходите на инвеститорите от настоящата емисия облигации по данъчния режим към датата на изготвяне на настоящия документ за предлаганите ценни книжа.

4.10.1. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИТЕ НА ИНВЕСТИТОРИ – МЕСТНИ ЛИЦА

Местни физически лица

Доходите на облигационерите – местни физически лица от корпоративни облигации от настоящата емисия могат да бъдат под формата на лихви и / или под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (продажба преди падежа на емисията). Доходите на облигационерите – местни физически лица от настоящата емисия се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). Съгласно чл. 13, (1), т. 9 от ЗДДФЛ, доходите получени от местни физически лица под формата на лихви и отстъпки от държавни, общински и корпоративни ценни книжа не подлежат на данъчно облагане. Следователно, доходите, получени от облигационери – физически лица под формата на лихвени плащания по настоящата емисия облигации не подлежат на данъчно облагане.

Местни юридически лица

Доходите на инвеститорите – местни юридически лица се облагат по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). Брутният размер на получените лихви по настоящата емисия облигации, както и доходите от продажбата им преди падежа на емисията под формата на разликата между отчетната стойност и продажната цена, на общо основание се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат, определянето, декларирането и внасянето на дължимия данък, са уредени в ЗКПО.

Съгласно чл.160, ал.1 от Кодекса за социално осигуряване (КСО), приходите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд от лихви и положителни разлики от продажба на облигации не се облагат с данък по реда на ЗКПО. Чл.160, ал.2 от КСО предвижда приходите от инвестиране на активите на универсалния и на професионалния пенсионен фонд, разпределяни по индивидуалните партиди на осигурените лица, да не се облагат с данък по смисъла на ЗОДФЛ. На основание чл. 253, ал. 1 и 2 КСО същият данъчен режим се прилага и спрямо приходите на фондовете за допълнително доброволно пенсионно осигуряване.

Съгласно чл.174 от ЗКПО колективните инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в Република България, както и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по реда на ЗППЦК, не се облагат с корпоративен данък.

Съгласно чл.175 от ЗКПО дружествата със специална инвестиционна цел по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.10.2. ИНВЕСТИТОРИ - ЧУЖДЕСТРАННИ ЛИЦА

Съгласно чл. 37, ал. 3, във връзка с чл. 37, ал. 1, т. 9 ЗДДФЛ лихвите, начислени/изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство, не се облагат с данък при източника. Доходите от лихви на чуждестранни физически лица, които не отговарят на условията по предходното изречение, се облагат с данък при източника, който е окончателен. На основание чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ данъкът е в размер 10% върху брутната сума на начислените/изплатените доходи от лихви. Доходите на чуждестранните физически лица от продажбата на облигациите се облагат по реда на ЗДДФЛ.

Съгласно чл. 195, ал. 1 във връзка с чл. 12 ЗКПО доходите на чуждестранните юридически лица от лихви и/или положителни разлики от продажба на облигации преди падежа на емисията, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност по смисъла на §1, т. 5 ДРДОПК във връзка с §1, т.2 ДРЗКПО, се облагат по реда на ЗКПО с данък при източника в размер 10% върху брутния размер на доходите.

Следва да се има предвид, че когато в данъчна спогодба или в друг международен договор, ратифициран от Република България, обнародван и влязъл в сила, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на този закон, прилагат се разпоредбите на съответната данъчна спогодба или договор.

Емитентът не поема отговорност за удържането на данъци при източника.

Валутно законодателство на Република България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

Съгласно член 2 от Наредба № 10 от 16 декември 2003 г. за износа и вноса на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и за водене на митническите регистри по чл. 10а от валутния закон (загл. изм. - ДВ, бр. 48 от 2007 г.), местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят суми до 10 000 евро или тяхната равностойност в в левове или друга валута свободно, без писмено деклариране пред митническите органи. Местни и чуждестранни физически лица могат да изнасят и внасят парични средства на стойност 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута след деклариране пред митническите органи по реда на чл. 8 от Наредба № 10 на собственика на паричните средства и получателя, за когото те са предназначени, на тяхната стойност и вид, на произхода и предназначението им, както и на транспортното средство и маршрута.

При износ на парични средства над 25 000 лв. или тяхната равностойност в чуждестранна валута митническите органи допускат изнасянето на паричните средства след представяне на удостоверение от съответната териториална дирекция на Националната агенция за приходите, че лицето няма просрочени задължения. Горецитираното обстоятелство не се прилага при износ на суми над 25 000 лв. или

тяхната равностойност в чуждестранна валута от чуждестранно физическо лице, ако изнасяните суми са в рамките на внесените и декларирани от лицето парични средства при последното му влизане на територията на Република България. За удостоверяване на това обстоятелство чуждестранното физическо лице представя пред митническите органи декларация съгласно чл. 8 от Наредба №10, подадена при последното му влизане в страната.

Равностойността на чуждестранната валута в евро се изчислява през курса на тази валута в левове, ползван за митнически цели, приложим в деня на изнасянето, съответно на внасянето на паричните средства. Официалният валутен курс на лева към еврото, определен съгласно чл. 29 от Закона за Българската народна банка, е 1,95583 лв. за едно евро.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презграничнн преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция, представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването й, и заплащането на дължимите данъци.

Следователно, чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност, при спазване на изискванията на Валутния закон. При внос на валута в наличност с левова равностойност над 10 000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи доход от акциите им в дружеството. При износ в наличност над 10 000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденти, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля левовата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

За нуждите на статистиката на платежния баланс се водят регистри за всяка сделка и плащане между местно и чуждестранно лице и за всеки презграничен превод и плащане на стойност, определена от БНБ с наредба, но не по-малка от 5000 лв., от:

1. търговските банки и БНБ;

2. министерствата и държавните агенции;

3. Централния депозитар и емитентите на поименни ценни книжа на капиталовия пазар, за които действащото законодателство не предвижда регистрация от Централния депозитар;

4. инвестиционните посредници, застрахователите и пенсионните фондове;

5. нотариусите, съответно службите по вписванията

За тази цел, лицата, които извършват плащане или превод към чужбина, попълват и представят статистическа форма по образец, утвърден от БНБ.

Съгласно действащия към момента Закон за насърчаване на инвестициите, всяко вложение или увеличение на вложението на чуждестранно лице или негов клон във акции или дялове в търговски дружества представлява „чуждестранна инвестиция" (пар. 1, т. 6, буква „а" от Допълнителните разпоредби на закона)

4.11. СРОК ДО ПАДЕЖА НА ОБЛИГАЦИИТЕ. СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ. ЛИХВЕНИ ПЛАЩАНИЯ, ПЕРИОДИЧНОСТ НА ПЛАЩАНИЯТА И НАЧИН НА ИЗЧИСЛЯВАНЕТО ИМ.

4.11.1. НОМИНАЛЕН ЛИХВЕН ПРОЦЕНТ И СРОК НА ВАЛИДНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА ПО ЛИХВИ

Вземанията за лихви и други периодични плащания се погасяват при изтичане на петгодишен давностен срок.

Номиналният лихвен процент е 6.5 % на годишна база и е фиксиран т.е не се предвиждат промени по стойностите на номиналния лихвен процент в срока до падежа на облигациите.

4.11.2. *СХЕМА ЗА ПОГАСЯВАНЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ*

Номиналната стойност на облигационния заем ще бъде погасена еднократно до **седем** дни след датата на падежа.

4.11.3. ПАДЕЖ НА ОБЛИГАЦИИТЕ

Датата на падежа на облигационния заем е 5 (пет) години след датата на издаване на настоящата емисия облигации (сключване на облигационния заем). Настоящата емисия е издадена на 14 май 2008 г и съответно датата на падежа й е 14 май 2013 г.

4.11.4. ПЕРИОД НА ЛИХВЕНО ПЛАЩАНЕ

Периодът на лихвено плащане е 6 (шест) месеца, като плащанията ще са общо 10 (десет) и ще се извършват в края на 6-и, 12-и, 18-и, 24-и, 30-и, 36-и, 42-и, 48-и, 54-и и 60-и месеци.

В следващата таблица е представена информация за лихвените плащания по заема:

Дата на издаване	Дата на падежа	Дата на лихвеното плащане	Брой дни в лихвения период	Брой дни в годината	Лихвен процент	Главница (евро)
14.05.2008		14.11.2008	184	366	6.5%	
		14.05.2009	181	365	6.5%	
		14.11.2009	184	365	6.5%	
		14.05.2010	181	365	6.5%	
		14.11.2010	184	365	6.5%	
		14.05.2011	181	365	6.5%	
		14.11.2011	184	365	6.5%	
		14.05.2012	182	366	6.5%	
		14.11.2012	184	366	6.5%	
	14.05.2013	14.05.2013	181	365	6.5%	30 000 000
Общо			1 826			30 000 000

4.11.5. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПРЕДВАРИТЕЛНО ИЗПЛАЩАНЕ НА ЧАСТ ИЛИ НА ЦЕЛИЯ ЗАЕМ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА

Пут опция

В случай, че „Сердика пропъртис" АДСИЦ допусне неплащане или непълно плащане на кое да е свое падежирало задължение по облигационната емисия предмет на настоящия Меморандум или наруши някое от споразуменията по допълнителните условия на емисията, Общото събрание на облигационерите може да поиска, и „Сердика пропъртис" АДСИЦ се задължава, да изкупи обратно заявената за изкупуване част от емисията по номинал плюс натрупаната лихва към момента на изкупуването.
Решението на Общото събрание на облигационерите, във връзка с горното, ще се счита за легитимно, ако на него са присъствали най-малко 50% + 1 от притежателите на непадежирали облигации и решението е взето със съгласието на 80 % от представения на събранието номинал облигации.

Кол опция

Емитентът има право да упражни Кол опция, която се изразява в правото да изкупи предсрочно част или пълната главница на датата на някое от купонните плащания. Условията за упражняване на Кол опцията са следните:

1. Емитентът се задължава да уведоми облигационерите за намерението си да упражни опцията поне 30 календарни дни предварително, като им предостави и данни за размера на номинала, който смята да погаси предварително.
2. Обратно изкупеният размер от главницата може да бъде 250 000 евро или кратно на тази сума, на цена 100.25% за 100% номинал

4.11.6. РАЗМЕР НА ДОХОДНОСТТА СПРЯМО НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА ОБЛИГАЦИЯТА

Размерът на лихвените плащания се изчислява като проста лихва върху непогасената част от номиналната стойност на облигациите за определените 6-месечни периоди при лихвена конвенция ISMA Реален брой дни в лихвения период/Реален брой дни в годината.

КП = (НС*ЛП*П)/(Г)

където:
КП – Купонното плащане или сумата на 6-месечният лихвен доход от облигацията. Дължимата сума се закръгля до втория знак след десетичната запетая.
НС - Номинална Стойност на облигациите
П – Реален брой дни в лихвения период
Г – Реален брой дни в годината
ЛП – Лихвен процент. Лихвеният процент се фиксира на 6.5%.

4.11.7. НАЧИН И РЕД ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА КУПОНИТЕ

Задълженията на Дружеството за погасяване на лихвените плащания се изпълнява чрез банков превод към ЦД в срок от 4 (четири) работни дни преди датата на падежа без да се брои датата на падежа. Централният депозитар предоставя на дружеството книга на облигационерите, като в книгата се включва и изчислената сума за плащане към всеки облигационер. Въз основа на данните от книгата на облигационерите и информацията за техните клиентски сметки при инвестиционни посредници, ЦД изготвя списъци за изплащане на сумите по лихвени и/или главнични плащания. Списъците се предоставят на всеки един от инвестиционните посредници, при които има открити сметки на облигационерите. Депозитарят пресмята за всеки инвестиционен посредник, сумата която следва да се преведе за дължимите плащания и превежда съответните суми. Инвестиционните посредници изплащат дължимата сума на облигационерите, техни клиенти, на датата на падежа на съответното плащане.

Три работни дни преди датата на падежа, без да се брои датата на падежа, прехвърлянията с облигациите се преустановяват като ЦД блокира емисията, с цел да определи лицата, които имат право на плащане.

4.11.8. НАЛИЧИЕ НА ПРЕДСТВИТЕЛ НА ЕМИТЕНТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ

Представител на емитента по отношение на облигационерите е директорът за връзки с инвеститорите Милен Маринов.(вж. лице за контакти от страна на емитента).

4.11.9.ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

С решение от 29.05.2008 г на Общото събрание на облигационерите за представител на облигационерите е избрана Десислава Христова Тотева, с ЕГН 6812046538, с адрес: гр. София, ул. Хемус № 62, вх. Б, ап. 8. В Устава на „Сердика пропъртис" АДСИЦ не са предвидени изрични разпоредби относно условията за

провеждане на Общи събрания на облигационерите и представителството им в Общото събрание на акционерите. Относно тези обстоятелства се прилагат разпоредбите на чл. 208-214 от ТЗ.

4.11.10. ЗАДЪЛЖЕНИ ЗА ИЗПЛАЩАНЕТО НА ЗАЕМА ЛИЦА

Задължението за изплащането на облигационния заем е единствено на емитента „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

4.11.11. ПРАВА НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ДРУГИ ЦЕННИ КНИЖА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА НЕГОВИ КРЕДИТОРИ

Не се предвиждат специални права на облигационерите по отношение притежателите на други ценни книжа на емитента или по отношение на негови кредитори. В сравнение с притежателите на акции, облигационерите по принцип нямат право на дивидент и ликвидационен дял, както и нямат право да участват в Общото събрание на акционерите. Единствено представители на облигационерите, които не могат да бъдат повече от три лица, избрани от Общото събрание на облигационерите, могат да участват в общото събрание на акционерите без право на глас. Избраните представители на облигационерите могат да получават информацията за дружеството, на която имат право акционерите.

В случай на ликвидация на дружеството, вземанията по облигационния заем се удовлетворяват преди вземанията, произтичащи от акциите.

В случай на неизпълнение на падежа на задълженията на емитента по настоящия облигационен заем, облигационерите имат право да получат заповед за изпълнение в заповедно производство по реда и условията на чл. 410 и следващите от Гражданския процесуален кодекс.

4.11.12. ПОДЧИНЕНОСТ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Издаваният облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите от настоящата емисия не е обусловено от удовлетворяването на претенциите на други необезпечени кредитори.

4.11.13. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ

Емисията не е обезпечена със залози или ипотеки. Емисията може да бъде акселерирана посредством Пут и Кол опция. Условията за прилагане на Пут и Кол опцията по облигациите са допълнително потвърдени с решение на СД на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от 29.10.2008 г. При условие, че бъде нарушено някое от споразуменията, то облигационерите имат право да упражнят Пут опция към „Сердика пропъртис" АДСИЦ за предварително погасяване на главницата и натрупаната лихва. На всяка дата за плащане на купон, Емитентът има право да упражни Кол опция, т.е. да погаси предсрочно част от облигационната емисия в размер на минимум 250 000 евро и кратни на тази сума на цената на 100.25% за 100 от главницата.

4.11.14. ДОПЪЛНИТЕЛНИ УСЛОВИЯ

4.11.14.1. ОГРАНИЧЕНИЕ ЗА НАМАЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА:

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е с уставен капитал от 650 000 лева. Под този размер капиталът не може да бъде намален без одобрение от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 15 ЗДСИЦ.
Член 165 от ТЗ установява минимално необходимите реквизити на устава на акционерно дружество, т. 3 от който член е „размер на капитала". В ЗДСИЦ е предвидено, че АДСИЦ може да измени устава си само след предварително одобрение от надзорния орган. Същото се издава, респективно отказва в срок от 14 дни от подаване на заявлението. Устройственият акт на АДСИЦ може да се измени и допълни само от Общо събрание на акционерите, за провеждането на което се взима решение от Съвета на директорите. В срока от 45 дни от свикването на ОСА до провеждането му, Комисията се произнася по проекта за изменение на устава. Инвеститорите ще бъдат уведомени за намерението за намаление на капитала най-рано 1 ден след взимане на решението затова от Съвета на директорите, чрез процедурата за разкриване на вътрешна информация и най-късно 30 дни преди провеждане на ОСА, чрез обявяване в Търговския регистър на съобщение затова.
Съгласно чл. 6, ал. 1 от ЗДСИЦ, капиталът на акционерно дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 000 лв.

4.11.14.2. СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ РАЗМЕРА НА ОБЛИГАЦИОННИЯ ЗАЕМ И ВНЕСЕНИЯ КАПИТАЛ

Съотношението между размера на облигационния заем, съгласно решението за неговото емитиране, и внесения капитал на Емитента не трябва да надхвърля **100:1**.

4.11.14.3. СЛУЧАИ НА НЕИЗПЪЛНЕНИЕ

Неизпълнение на емитента по облигационния заем е налице в случай, че:

- Емитентът не извърши изцяло което и да било свое изискуемо задължение за плащане по настоящата емисия облигации в срок от 7 (седем) работни дни от датата на падежа на съответното плащане;
- Срещу емитентът е открито производство за обявяване в несъстоятелност;
- За емитента е открито производство за прекратяване и ликвидация, освен в случаите на прекратяване и ликвидация при условията на сливане, вливане или друга форма на преобразуване.

В случай на неизпълнение на падежа на задълженията на дружеството-издател по настоящия облигационен заем, облигационерите имат право да получат Заповед за изпълнение въз основа на документ по реда на чл. 417 от Гражданско процесуалния кодекс.

5. УСЛОВИЯ И СРОК НА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ОБЛИГАЦИИТЕ

5.1.УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

5.1.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на „БФБ – София" АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа за плащане на главницата по емисията. Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ – София" АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Срокът за търговия на облигациите не може да се намалява или увеличава.

Няма ограничения за минимален или максимален брой облигации, който може да се закупи от един инвеститор.

5.1.2. ОБЩАТА СУМА НА ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО; АКО СУМАТА НЕ Е ФИКСИРАНА, ОПИСАНИЕ НА ОРГАНИЗАЦИЯТА И СРОКА ЗА ПУБЛИЧНОТО ОБЯВЯВАНЕ НА ОПРЕДЕЛЕНАТА СУМА НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Настоящата облигационна емисия е в размер на 30 000 000 (тридесет милиона) евро, разпределени в 30 000 (тридесет хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни и необезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка.

5.1.3. ПЕРИОДЪТ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ВЪЗМОЖНИ ИЗМЕНЕНИЯ, ПРЕЗ КОЙТО ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ОТКРИТО И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА НА КАНДИДАТСТВАНЕ

След регистрацията за търговия на "Неофициален пазар" на "Българска фондова борса–София" АД покупките и продажбите на облигации могат да се сключват само на "Българска фондова борса–София" АД чрез инвестиционен посредник. Прехвърлянето на облигации има действие от момента на регистрацията му в "Централен депозитар" АД. Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва от датата на първия ден за търговия, определен от Съвета на директорите на „БФБ – София" АД, и се преустановява 5 работни дни преди падежа за плащане на главницата по емисията. Инвеститорите могат да се обърнат към всички инвестиционни посредници – членове на „БФБ – София" АД за осъществяване на сделка с предлаганите ценни книжа.

Търговията на регулиран пазар ще се извършва по реда и при условията на ЗППЦК, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на "Централен депозитар" АД.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде облигации от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН инвестиционен

посредник (включително банка, която има разрешение за сключване на сделки с ценни книжа) и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена "купува" или "продава". Борсата и страните по сделката – инвестиционните посредници, предприемат необходимите действия за регистриране на сделката в "Централен депозитар" АД, който я регистрира в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства. "Централен депозитар" АД издава документ за регистрация (депозитарна разписка) в полза на купувача на облигациите, който служи за удостоверяване на правата по безналичните облигации. Документът за регистрация се предава на неговия собственик от инвестиционния посредник, с когото собственикът на облигациите е сключил договор.

Страните по договори за замяна, дарение и други с предмет облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, както и наследниците на починал облигационер, ползват услугите на инвестиционен посредник-регистрационен агент, относно вписване на прехвърлянето в регистрите на "Централен депозитар" АД, съответно във водената от него книга на облигационерите, включително и за издаване на нов удостоверителен документ за регистрация в полза на приобретателя на облигациите. Съгласно решението на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ за издаване на облигации, облигациите от настоящата емисия могат да се прехвърлят свободно, без ограничения, според волята на притежателя им.

Съгласно разпоредбите на Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор, обн., ДВ, бр. 67 от 17.08.2007 г., в сила от 1.11.2007 г., при приемане на нареждане инвестиционният посредник изисква от клиента, съответно от неговия представител, да декларира дали притежава вътрешна информация за финансовите инструменти, за които се отнася нареждането, и за техния емитент, ако финансовите инструменти, за които се отнася нареждането или на базата на които са издадени финансовите инструменти - предмет на поръчката, се търгуват на регулиран пазар, дали финансовите инструменти - предмет на поръчка за продажба или за замяна, са блокирани в депозитарната институция, в която се съхраняват, дали върху тях е учреден залог или е наложен запор, както и дали сделката - предмет на поръчката, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент, ако клиентът, съответно неговият представител, откаже да подаде декларацията по чл. 35, ал. 1 от Наредба №38, декларирано е, че притежава вътрешна информация или декларира, че сделката - предмет на нареждането, представлява прикрита покупка или продажба на финансови инструменти. Отказът по предходното изречение се удостоверява с отделен документ, подписан от клиента. Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако е декларирано или ако установи, че финансовите инструменти (в конкретния случай облигациите от настоящата емисия) - предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента или са блокирани в депозитарна институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор.

Забраната за изпълнение на нареждане по повод описания по-горе случай по отношение на заложени финансови инструменти не се прилага в следните случаи:

1. приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи;

2. залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози.

Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане на клиент за сделки с финансови инструменти, ако това би довело до нарушение на ЗПФИ, ЗПЗФИ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел или други действащи нормативни актове.

5.1.4. ОПИСАНИЕ НА ВЪЗМОЖНОСТТА ЗА НАМАЛЯВАНЕ НА ПОДПИСКАТА И НАЧИНА ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ НА НАДПЛАТЕНИТЕ ОТ КАНДИДАТИТЕ СУМИ.

Настоящата емисия облигации е записана при условията на първично частно предлагане и не следва да се изготвя описание на възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените от кандидатите суми.

5.1.5. ПОДРОБНОСТИ ЗА МИНИМАЛНАТА И/ИЛИ МАКСИМАЛНАТА СТОЙНОСТ, ЗА КОЯТО СЕ КАНДИДАТСТВА (НЕЗАВИСИМО ДАЛИ ПО БРОЙ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ИЛИ ПО СЪВКУПНАТА СУМА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ)

След приемането за търговия на облигации на "Сердика пропъртис" АДСИЦ на Неофициален пазар на „БФБ-София" АД няма да съществуват условия за ограничаване на минималния или максималния брой облигации, които могат да бъдат закупени от едно лице, освен тези, които произтичат от самата борсова търговия, определяща обемът от търгувани книжа на база на търсенето и предлагането им, както и такива, които произтичат от нормативната база, регулираща борсовата търговия и капиталовия пазар.

5.1.6. НАЧИНЪТ И СРОКОВЕТЕ ЗА ЗАПЛАЩАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ДОСТАВКАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Условията и редът за покупка и плащане на ценните книжа, предмет на настоящия Проспект се определят в Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София" АД и в Правилника на „Централен депозитар" АД. Условията, редът и срокът за подаване и оттегляне на поръчки за покупка и продажба на облигации от настоящата емисия, включително попълване на формуляри и представяне на документи са определени в общите условия за сделки с ценни книжа и договора с инвестиционния посредник, чийто услуги ползва инвеститорът. Условията, редът и срокът за плащане на закупените ценни книжа и за получаване на удостоверителните документи за направените вноски се определят в Правилника за дейността на „Българска фондова борса – София" АД и в Правилника на „Централен депозитар" АД.

5.1.7. ПЪЛНО ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО.

Условията и редът за покупка на ценни книжа, включително условията за попълване на формуляри и представяне на документи от инвеститорите и условията за оттегляне на заявлението (поръчката) за покупка на ценните книжа са определени в

Правилника за дейността на БФБ-София АД и в Наредба № 38 от 25.07.2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

Всички ценни книжа от емисията са записани и платени при тяхното първично предлагане. Резултатите от публичното предлагане на допуснатите за търговия ценни книжа не подлежат на публично обявяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на „БФБ – София" АД.

5.1.8. ПРОЦЕДУРАТА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ВСЯКАКВО ПРАВО ЗА ЗАКУПУВАНЕ ПРЕДИ ДРУГИ, ПРЕХВЪРЛИМОСТТА НА ПРАВАТА ПО ПОДПИСКАТА И ТРЕТИРАНЕТО НА НЕУПРАЖНЕНИТЕ ПРАВА ПО ПОДПИСКАТА.

Всички облигации от настоящата емисия са записани при първично предлагане на емисията. Настоящият документ е за допускане до търговия на облигациите с цел търговия на БФБ-София АД и изискването за описанието на процедурата е неприложимо

5.2.ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

5.2.1. РАЗЛИЧНИТЕ КАТЕГОРИИ ПОТЕНЦИАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ, НА КОИТО СЕ ПРЕДЛАГАТ ЦЕННИТЕ КНИЖА. АКО ПРЕДЛАГАНЕТО СЕ ИЗВЪРШВА ЕДНОВРЕМЕННО НА ПАЗАРИТЕ НА ДВЕ ИЛИ ПОВЕЧЕ СТРАНИ И АКО ЗА НЯКОИ ОТ ТЯХ Е БИЛ ЗАПАЗЕН ИЛИ СЕ ЗАПАЗВА ТРАНШ, ДА СЕ ПОСОЧИ ВСЕКИ ТАКЪВ ТРАНШ

Няма определен план за разпределение на ценните книжа от настоящата емисия. Те се предлагат на цялата инвеститорска общност (физически и/или юридически лица) без ограничения, като търговията с тях на Неофициалния пазар на корпоративни облигации на „БФБ – София" АД се извършва съгласно Правилника на „БФБ – София" АД.

Всички облигации от настоящата емисия се предлагат за публично предлагане до всички потенциални инвеститори. Ценните книжа предмет на документа за предлаганите ценни книжа се предлагат само в България.

Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори.

Доколкото е известно на Емитента, акционерите със значително участие или членовете на управителните и на контролните органи на емитента не възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа. Емитентът не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа.

5.2.2. ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗМЕРА НА ПРИДОБИТИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА СЕ НАПРАВИ УВЕДОМЛЕНИЕТО

Резултатите от продажбата на облигации от настоящата емисия не подлежат на публично оповестяване. Информация за сделките може да се намери в бюлетина на "Българската фондова борса" АД.

5.3.ЦЕНООБРАЗУВАНЕ

5.3.1. ИНДИКАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНАТА ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА ИЛИ МЕТОДА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕТО НА ЦЕНАТА И ПРОЦЕДУРАТА ЗА НЕЙНОТО ОПОВЕСТЯВАНЕ. ДА СЕ ПОСОЧИ РАЗМЕРА НА ВСЯКАКВИ РАЗХОДИ И ДАНЪЦИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ КОНКРЕТНО НА УЧАСТНИКА В ПОДПИСКАТА ИЛИ КУПУВАЧА.

Цената на предлагане на облигациите от настоящата емисия се определя от търсенето и предлагането на регулиран пазар. Не са предвидени специфични разходи от емитента, които да се поемат от инвеститорите при допускането до търговия на ценните книжа.

Цената, която Емитентът ще предложи за въвеждане за търговия на БФБ-София АД е номиналната стойност на една облигация.

Инвеститорите дължат транзакционни такси при осъществяване на сделките на регулиран пазар съгласно Тарифата на „БФБ – София" АД и Тарифата на инвестиционния(ите) посредник(ци) – членове на „БФБ – София" АД, с които осъществяват сделката.

5.4.ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

5.4.1. ИМЕТО И АДРЕСА НА КООРДИНАТОРА/КООРДИНАТОРИТЕ НА ГЛОБАЛНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЕДИНИЧНИ ЧАСТИ ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА ИЛИ НА ОФЕРЕНТА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, НА ПЛАСЬОРИТЕ В РАЗЛИЧНИТЕ СТРАНИ, КЪДЕТО СЕ ИЗВЪРШВА ПРЕДЛАГАНЕТО.

След вписване на емисията облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ от Комисията за финансов надзор, същата ще бъде регистрирана за търговия на „Неофициален пазар" на облигации на „БФБ – София" АД.

Ако емисията бъде приета за търговия, инвеститорите могат да търгуват облигациите на „БФБ – София" АД само чрез **лицензиран инвестиционен посредник – член на борсата.**

Към датата на издаване на Проспекта не се извършва публична или частна подписка за ценни книжа от същия или друг клас.

5.4.2. ИМЕТО И АДРЕСА НА ВСЯКАКВИ АГЕНТИ ПО ПЛАЩАНИЯТА И ДЕПОЗИТАРНИ АГЕНТИ ВЪВ ВСЯКА СТРАНА.

Депозитарни институции.

Депозитарна институция относно предлаганите облигации е "Централен депозитар" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Три Уши" № 10, ет. 4.

Инвестиционен посредник

ИП „Булброкърс" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Шейново № 7, партер, е инвестиционният посредник, упълномощен да обслужва емисията облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и да предложи емисията за допускане до търговия на регулиран пазар на „БФБ-София" АД.

5.4.3. ИМЕТО И АДРЕСА НА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПОЕМАТ ЕМИСИЯТА НА БАЗАТА НА ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ И ИМЕТО И АДРЕСА НА СУБЕКТИТЕ, СЪГЛАСЯВАЩИ СЕ ДА ПЛАСИРАТ ЕМИСИЯТА БЕЗ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ИЛИ ПРИ УСЛОВИЯТА НА ДОГОВОРЕНОСТ ЗА „ПОЛАГАНЕ НА МАКСИМАЛНИ УСИЛИЯ". ИНДИКАЦИЯ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА СПОРАЗУМЕНИЯТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО КВОТИТЕ. КОГАТО НЕ Е ПОЕТА ЦЯЛАТА ЕМИСИЯ, ПОСОЧВАНЕ НА ЧАСТТА, КОЯТО НЕ Е ПОЕТА. ИНДИКАЦИЯ ЗА ОБЩАТА СУМА НА КОМИСИОННАТА ЗА ПОЕМАНЕТО И КОМИСИОННАТА ЗА ПЛАСИРАНЕТО

Няма инвестиционен посредник, който да е поемал емисията при първоначалното частно предлагане.

5.4.4. КОГА Е ИЛИ ЩЕ БЪДЕ ПОСТИГНАТО СПОРАЗУМЕНИЕ ЗА ПОЕМАНЕ.

С оглед на факта, че настоящата емисия е пласирана при условията на първично частно предлагане и предмет на допускане до търговия на регулиран пазар ще бъдат всички облигации и сделки ще се сключват при наличие на оферти купува и продава на едни и същи ценови нива, то не е и няма да бъде дискутирано споразумение за поемане.

6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ОРГАНИЗАЦИЯ НА ТЪРГОВИЯТА

6.1. ИНДИКАЦИЯ ДАЛИ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА СА ИЛИ ЩЕ БЪДАТ ОБЕКТ НА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ, С ОГЛЕД НА ТЯХНОТО РАЗПРОСТРАНЕНИЕ НА ОРГАНИЗИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ДРУГИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ С УКАЗВАНЕ НА ВЪПРОСНИТЕ ПАЗАРИ. ТОВА ОБСТОЯТЕЛСТВО ТРЯБВА ДА БЪДЕ СПОМЕНАТО, БЕЗ ДА СЕ СЪЗДАВА ВПЕЧАТЛЕНИЕТО, ЧЕ ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НЕПРЕМЕННО ЩЕ БЪДЕ ОДОБРЕНО. АКО СА ИЗВЕСТНИ, ДА СЕ ПОСОЧАТ НАЙ-РАННИТЕ ДАТИ, НА КОИТО ЦЕННИТЕ КНИЖА ЩЕ БЪДАТ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.

Регистрацията на емисията облигации на „Сердика пропъртис" АДСИЦ на пода на „БФБ-София" АД зависи от одобрение на настоящия документ за предлаганите ценни книжа от Комисията за финансов надзор.

6.2. ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА, ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС КАКТО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ИЛИ ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ.

Ценните книжа предмет на настоящия документ за предлаганите ценни книжа не са обект на международно предлагане и доколкото е известно на емитента не са допускани до търговия ценни книжа от същия клас както ценните книжа, които ще бъдат предлагани или допуснати до търговия.

6.3. ИМЕ И АДРЕС НА СУБЕКТИТЕ, КОИТО ИМАТ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ ДА ДЕЙСТВАТ КАТО ПОСРЕДНИЦИ НА РЕГУЛИРАНИЯ ПАЗАР, ПРЕДОСТАВЯЙКИ ЛИКВИДНОСТ ЧРЕЗ ЦЕНИТЕ НА ТЪРСЕНЕТО И ПРЕДЛАГАНЕТО И ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ УСЛОВИЯ НА ТЕХНИТЕ АНГАЖИМЕНТИ.

Дружеството не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки "купува" и "продава".

7. РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ОФЕРЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Разходи по допускане на облигациите за търговия на регулиран пазар - „БФБ-София" АД

Разходи по допускане на облигациите за търговия	**Еднократни (лева)**	**Годишни (лева)**	**Общо за срока – пет години (лева)**
1. Такса за потвърждаване на проспект	5000		5000
2. Годишна такса за надзор на КФН		300	1500
3. Годишна такса за поддържане на регистрацията на емисията на „БФБ-София" АД		120	600
4. Издаване на удостоверение за регистрация на„БФБ-София" АД	50		50
5. Обнародване на съобщение за допускане за търговия в Държавен вестник (прогнозна стойност)	0		0
6. Възнаграждение на инвестиционния посредник	**0**		**0**
ОБЩО			**7 150**

Горепосочените разходи възлизат на 0.274 лв. на облигация и се поемат изцяло от „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Не се предвижда възнаграждение за упълномощения инвестиционен посредник, във връзка с допускането на емисията облигации за търговия на регулиран пазар . Постъпилите нетни приходи към Дружеството от първичното частно пласиране са 30 000 000 евро.

За сметка на инвеститорите са разходите по сключване на сделките с облигации на борсата в т.ч. комисионни на инвестиционен посредник и други такси, ако не са включени в комисионната на посредника (такси на „БФБ-София" АД и „Централен Депозитар" АД).

8. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

8.1.АКО В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА СА ПОСОЧЕНИ КОНСУЛТАНТИ ВЪВ ВРЪЗКА С ДАДЕНА ЕМИСИЯ, ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАЧЕСТВОТО, В КОЕТО СА ДЕЙСТВАЛИ КОНСУЛТАНТИТЕ.

Дружеството не е ползвало услугите на външни консултанти по отношение на настоящата емисия.

8.2.ИНДИКАЦИЯ ЗА ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОЯТО Е ОДИТИРАНА ИЛИ ПРЕГЛЕДАНА ОТ ОПРЕДЕЛЕНИ ПО ЗАКОН ОДИТОРИ И КОГАТО ОДИТОРИТЕ СА ИЗГОТВИЛИ ДОКЛАД. ВЪЗПРОИЗВЕЖДАНЕТО НА ДОКЛАДА ИЛИ С РАЗРЕШЕНИЕТО НА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН – РЕЗЮМЕТО ОТ ДОКЛАДА.

Информацията в документа за ценните книжа е от одотирани годишни и неодитирани междинни финансови отчети на дружеството.

8.3.КОГАТО ДАДЕНО ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД, ЗА КОЙТО СЕ ПРИЕМА, ЧЕ Е НАПИСАН ОТ ДАДЕНО ЛИЦЕ КАТО ЕКСПЕРТ, Е ВКЛЮЧЕН В ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ДА СЕ ПРЕДОСТАВЯТ ИМЕНАТА, ФИРМЕНИЯ АДРЕС, КВАЛИФИКАЦИИТЕ НА ТАКИВА ЛИЦА И СЪЩЕСТВЕН ИНТЕРЕС В ЕМИТЕНТА, АКО ИМА ТАКЪВ. АКО ДОКЛАДЪТ Е БИЛ ИЗГОТВЕН ПО ИСКАНЕ НА ЕМИТЕНТА, ИЗЯВЛЕНИЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ТОВА, ЧЕ ПОДОБНО ИЗЯВЛЕНИЕ ИЛИ ДОКЛАД СА ВКЛЮЧЕНИ ВЪВ ФОРМАТА И В КОНТЕКСТА, В КОЯТО СА ВКЛЮЧЕНИ, СЪС СЪГЛАСИЕТО НА ЛИЦЕТО, КОЕТО Е РАЗРЕШИЛО СЪДЪРЖАНИЕТО НА ТАЗИ ЧАСТ ОТ ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА.

Не е включен доклад от лице, в качеството му на експерт по настоящата емисия облигации.

8.4.КОГАТО ИНФОРМАЦИЯТА Е ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТО ЛИЦЕ, ДА СЕ ПРЕДОСТАВИ ПОТВЪРЖДЕНИЕ, ЧЕ ТАЗИ ИНФОРМАЦИЯ Е БИЛА ТОЧНО ВЪЗПРОИЗВЕДЕНА И ЧЕ ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО Е ИЗВЕСТНО НА ЕМИТЕНТА И МОЖЕ ДА СЕ ПРОВЕРИ ОТ ИНФОРМАЦИЯТА, ПУБЛИКУВАНА ОТ ТОВА ТРЕТО ЛИЦЕ, ЧЕ НЕ СА ПРОПУСНАТИ НИКАКВИ ФАКТИ, КОИТО БИХА НАПРАВИЛИ ВЪЗПРОИЗВЕДЕНАТА ИНФОРМАЦИЯ НЕТОЧНА ИЛИ ПОДВЕЖДАЩА. ОСВЕН ТОВА, ДА СЕ ИДЕНТИФИЦИРА/Т ИЗТОЧНИКА/ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА.

Не е получена информация от трето лице, включена в документа за предлаганите ценни книжа по настоящата емисия облигации.

8.5.КРЕДИТНИТЕ РЕЙТИНГИ, ПРИСЪДЕНИ НА ДАДЕН ЕМИТЕНТ ИЛИ НА НЕГОВИТЕ ДЪЛГОВИ ЦЕННИ КНИЖА ПО ИСКАНЕ НА ИЛИ В СЪТРУДНИЧЕСТВО С ЕМИТЕНТА В ПРОЦЕСА НА РЕЙТИНГОВАНЕТО. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ЗНАЧЕНИЕТО НА РЕЙТИНГИТЕ, АКО ТОВА Е БИЛО ПУБЛИКУВАНО ПРЕДИ ТОВА ОТ РЕЙТИНГОВАТА АГЕНЦИЯ

До настоящия момент на „Сердика пропъртис" АДСИЦ не е присъждан кредитен рейтинг. Това респективно се отнася и до предлаганите ценни книжа, за които също не е изготвен кредитен рейтинг.

8.6.ДАННИ ЗА СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ, СКЛЮЧЕНИ ИЗВЪН ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

Няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност на Дружеството и които могат да доведат до задължения или права на член от икономическата група, съществени за способността на групата да изпълнява задълженията си към притежателите на облигации от настоящата емисия по отношение на издадените ценни

9. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Инвеститорите могат да се запознаят с настоящия документ за предлаганите ценни книжа, с регистрационния документ и резюмето, с другите документи, към които те препращат, както и да получат допълнителна информация по документа за предлаганите ценни книжа и по целия проспект в офисите на:

- „Сердика пропъртис" АДСИЦ на адрес: гр.София, Триадица, ул. „Кърниградска" №19, адрес за кореспонденция: гр. София, Бизнес Парк София, сграда 5, ет.2 тел. 02/ 489 8711, лице за контакти: Милен Маринов, всеки работен ден от 10:00 ч. до 17:00 ч.
- На адреса на управление на инвестиционен посредник „Булброкърс" ЕАД - гр.София, ул. „Шейново" №7, партер, тел. 02/ 4893-716 лице за контакти: Светослава Митишева, всеки работен ден от 9:30 до 17:30 ч.

Изготвили Документа за предлаганите ценни книжа:

За „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Людмила Димитрова Крачунова
/ Изпълнителен директор /

За „Булброкърс" ЕАД

Радослав Рачев
/ Изпълнителен директор /

Долуподписаните лица, в качеството им на членове на Управителния орган и упълномощения инвестиционен посредник с подписите си, положени на 10 Октомври 2008 г., декларират, че са отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Документ за Предлаганите ценни книжа, както и че Документа за Предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

За „Сердика пропъртис" АДСИЦ

Людмила Димитрова Крачунова

/ Изпълнителен директор /

Елена Великова Николова

/ чл. На Съвета на директорите /

Росица Филимонова Илиева

/ чл. На Съвета на директорите /

За „Булброкърс" ЕАД :

Радослав Рачев

/ Изпълнителен директор /