***П Р О С П Е К Т***

# "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
# "Serdika Properties" REIT

# РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

## ЧАСТ II от ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

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

**Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ 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 Регистрационния документ 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 Регистрационния документ. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети*

**10 Октомври 2008 г.**

# СЪДЪРЖАНИЕ

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА ..... 8
1.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ..... 8
1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ ..... 8
1.3. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ..... 8
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ ..... 9
2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН) ..... 9
2.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ СА БИЛИ ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕИЗБРАНИ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ..... 9
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ..... 10
3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ..... 10
4. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА ..... 10
4.1. *ДРУЖЕСТВОТО Е С КРАТКА ИСТОРИЯ И ОПИТ В ОБЛАСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ* 11
4.2. *ЦЕНИТЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ МОГАТ ДА СЕ ПРОМЕНЯТ В НЕГАТИВНА ЗА ДРУЖЕСТВОТО ПОСОКА.* ..... 12
4.3. *ВЪЗМОЖНО Е ДА ИЗМИНЕ ИЗВЕСТЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ МЕЖДУ ПРИВЛИЧАНЕТО НА СРЕДСТВА И ПРИДОБИВАНЕТО НА ИМОТИ.* ..... 13
4.4. *ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СА НИСКОЛИКВИДНИ.* ..... 13
4.5. *КОНКУРЕНЦИЯТА НА ПАЗАРА* ..... 13
4.6. *ИЗБРАНИТЕ КОНТРАГЕНТИ ПРИ СТРОИТЕЛСТВО ИЛИ РЕМОНТ МОГАТ ДА НЕ ИЗПЪЛНЯТ ДОГОВОРНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ* ..... 13
4.7. *ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ Е ЗАВИСИМО ОТ НАЛИЧИЕТО НА КРЕДИТИ И ОТ ЛИХВЕНИТЕ НИВА* 14
4.8. *ВЪЗМОЖНО Е ЗАБАВЯНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ* ..... 14
4.9. *ВЪЗМОЖНИ СА НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ* ..... 15
4.10. *ВЪЗМОЖНИ СА НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ В БИЗНЕССРЕДАТА ВСЛЕДСТВИЕ НА ПОЛИТИЧЕСКИ ПРОМЕНИ* ..... 15
4.11. *ЕВЕНТУАЛНО НАРАСТВАНЕ НА ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА ОБЕЗЦЕНИ АКТИВИТЕ* ..... 16
4.12. *РИСК ОТ ВАЛУТНИ ЗАГУБИ* ..... 16
4.13. *ЛИКВИДЕН РИСК* ..... 16
4.14. *ПРИ ЕВЕНТУАЛНО НАПУСКАНЕ НА НЯКОИ ОТ КЛЮЧОВИТЕ СЛУЖИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДЕЙНОСТТА МУ МОЖЕ ДА БЪДЕ ЗАТРУДНЕНА* ..... 17
4.15. *ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ* ..... 17
4.16. *МЕХАНИЗМИ И ТЕХНИКИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА* 17
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА ..... 18
5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА ..... 18
5.1.1. *ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА* ..... 18
5.1.2. *РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР* ..... 18
5.1.3. *СЕДАЛИЩА И ЮРИДИЧЕСКАТА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА СЕДАЛИЩЕТО (ИЛИ ОСНОВНО МЯСТО НА ДЕЙНОСТ, АКО Е РАЗЛИЧНО ОТ СЕДАЛИЩЕТО СПОРЕД УСТРОЙСТВЕНИЯ АКТ)* ..... 19
5.1.4. *ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА ЕМИТЕНТА* ..... 19

*5.1.5.* НЕОТДАВНАШНИ СЪБИТИЯ, СПЕЦИФИЧНИ ЗА ЕМИТЕНТА, КОИТО В ЗНАЧИТЕЛНА СТЕПЕН ИМАТ ОТНОШЕНИЕ КЪМ ОЦЕНКАТА НА ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА ЕМИТЕНТА ..... 19

5.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ ..... 19

*5.2.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ* ..... 19

*5.2.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ* ..... 20

5.3. ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ ОТ КОНКРЕТЕН ЦЕЛЕВИ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ ЩЕ СЕ СПАЗВАТ СЛЕДНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ: ..... 21

5.4. ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ..... 22

5.5. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ ..... 27

5.6. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИТЕ ПУБЛИКУВАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (Т.Е. ПРЕЗ 2008 ГОДИНА) ..... 28

5.7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ..... 30

5.8. *ИНФОРМАЦИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА БЪДЕЩИТЕ ИНВЕСТИЦИИ.* ..... 31

6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ ..... 31

6.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ ..... 31

6.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ ..... 31

6.3. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ ..... 31

6.4. СЕЗОННОСТ ..... 32

6.5. ЗАВИСИМОСТ ОТ ИЗВЪНРЕДНИ ФАКТОРИ, ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, СЕРТИФИКАТИ ..... 32

7. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ ..... 32

7.1. БАНКА ДЕПОЗИТАР ..... 33

7.2. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА ..... 33

7.3. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК ..... 41

7.4. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОДИТОР ..... 41

7.5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ ..... 43

7.6. ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ ..... 43

7.7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ..... 43

7.8. ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ ..... 44

7.9. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА ..... 45

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ ..... 46

8.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ ..... 46

8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ЕМИТЕНТА ..... 46

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД ..... 46

9.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ..... 46

9.2. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ ..... 46

9.3. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ ..... 47

9.4. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ПРАВИТЕЛСТВЕНАТА, ИКОНОМИЧЕСКАТА, ФИСКАЛНАТА, ПАРИЧНА ПОЛИТИКА ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ КУРС ИЛИ ФАКТОРИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА. ..... 47

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ ..... 47

10.1 ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ..... 47
10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ ..... 49
10.2. ИЗПОЛЗВАНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ ..... 50
10.3. СЪЩЕСТВЕНИ АНГАЖИМЕНТИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ ..... 50
10.4. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ ..... 50
11. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ ..... 51
12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ ..... 51
12.1. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ..... 53
12.2. СЕКТОРЕН АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ..... 53
13. ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ..... 60
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО ..... 60
14.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ..... 60
14.2. ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ..... 61
14.3. ОСНОВАТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО ..... 62
14.4. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ ..... 62
14.5. НАЛИЧИЕ НА ФАМИЛНИ ВРЪЗКИ ..... 62
14.6. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО ..... 62
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ ..... 62
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ ..... 63
16.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА СЪЩИЯТ ..... 63
16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА ПО РЕГИСТРАЦИЯ. ..... 63
*16.2.1. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА В ЧАСТТА Й ЗАПАЗВАНЕ И УВЕЛИЧАВАНЕ НА СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ ПРИ НАЛИЧИЕТО НА МИНИМАЛЕН РИСК* ..... 63
*16.2.2. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА В ЧАСТТА Й ЗА ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ В "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ И РАВНОПОСТАВЕНОТО ТРЕТИРАНЕ НА ВСИЧКИ АКЦИОНЕРИ НА ДРУЖЕСТВОТО.* ..... 64
*16.2.3. ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПРОГРАМАТА В ЧАСТТА Й ЗА РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ И ПРОЗРАЧНОСТ В УПРАВЛЕНИЕТО НА "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС" АДСИЦ* ..... 64
*16.2.4. ПРЕОЦЕНКА НА ПРОГРАМАТА* ..... 65
17. ЗАЕТИ ЛИЦА ..... 65
18. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ..... 66
18.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ..... 66
18.2. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА ..... 66
19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ..... 66
20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА ..... 67
21. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ПРОКУРИСТА И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО НАЙ-МАЛКО 25% ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ ..... 67
22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО ..... 67
22.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ 68
22.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА ..... 68
23. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ ..... 68

23.1. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ..... 68
23.2. ВАЛИДНОСТ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ..... 69
23.3. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ..... 69
23.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБИ ЗАД ГРАНИЦИ ..... 69
23.5. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ ..... 69
23.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА ..... 70
23.7. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА 70
24. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ..... 71
24.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ ..... 71
24.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО ..... 71
24.3. ДОГОВОРИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ТЕЗИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО 75
24.4. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ..... 75
25. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ ..... 76
26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС ..... 76
27. ПОКАЗАТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ ..... 76
28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА ..... 76

Всички инвеститори, проявили интерес към предлаганите ценни книжа, могат да се запознаят с настоящия РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ, ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА заедно с РЕЗЮМЕТО и всички документи, към които препращат, да получат безплатни копия и допълнителна информация по тях в офисите на:

- **Емитента**

**наименование:** „Сердика пропъртис" АДСИЦ
**седалище:** гр. София
**адрес на управление:** гр. София, Триадица, ул. „Кърниградска",№19.
**адрес за кореспонденция:** София, Бизнес Парк София, сграда 5, ет.2
тел.: (+359 2) 489 8711 факс: (+359 2) 489 8373, електронен адрес (e-mail): mmarinov@alfadevm.com
**Лице за контакт:** Милен Маринов,
Всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа.
**ЕИК**: 175187173

- **Инвестиционния посредник**

**наименование:** ИП„БУЛБРОКЪРС" ЕАД
**седалище:** Гр. София
**адрес на управление:** гр. София 1504, район Средец, ул. "Шейново" №7
тел.: 02/4893-640, факс: 02/9423-120, електронен адрес (e-mail): office@bulbrokers.bg
**Лице за контакт:** Светослава Митишева,
Всеки работен ден от 9:30 до 17:00 часа.

# 1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

## 1.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

Отговорни за изготвянето на Регистрационния документ са следните лица:

от страна на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ
- **Людмила Димитрова Крачунова** - изпълнителен директор;

от страна на „Булброкърс" ЕАД:
- **Радослав Георгиев Рачев** – Изпълнителен директор на ИП;

**С подписа си на последната страница от Регистрационния документ горепосочените лица, декларират, че:**

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

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

## 1.2. ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ДОКУМЕНТА ЗА РЕГИСТРАЦИЯ

С подписите си на последната страница на настоящия Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ и Изпълнителният директор на инвестиционния посредник „Булброкърс" ЕАД, декларират, че са солидарно отговорни за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Регистрационен документ. Съставителите на финансовите отчети на емитента отговарят солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на емитента а регистрираният одитор - за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

## 1.3. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел и едностепенна форма на управление.

**Членове на съвета на директорите са:**

1. Росица Филимонова Илиева - Член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;
2. Людмила Димитрова Крачунова – Изпълнителен директор на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;
3. Елена Великова Николова – зам.-председател на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ Дружеството не е упълномощавало прокурист.

**Банка депозитар** на Дружеството е "Райфайзенбанк (България)" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", 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** Консултант по емисията, в това число и при изготвянето на Проспекта за вторично публично предлагане на облигации по правните и аспекти, е Инвестиционният посредник "Булброкърс" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. „Иван Вазов" № 30, адрес за кореспонденция, гр. София, ул. "Шейново" № 7, партер.

**Правен консултант** - Правният 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.

## 2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1. ИМЕНАТА И АДРЕСИТЕ НА ОДИТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ (ЗАЕДНО С ТЯХНОТО ЧЛЕНСТВО В ПРОФЕСИОНАЛЕН ОРГАН)

Годишните отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година са били одитирани от Снежанка Башева, с диплома № 0507, - член на ИДЕС. Адрес: София 1756, бул. „Климент Охридски" №5, вх. В, ап. 20.

### 2.2. ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ОДИТОРИТЕ СА БИЛИ ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ ПРЕИЗБРАНИ ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Всички отчети на дружеството до момента са одитирани от Снежанка Башева, с диплома № 0507, - член на ИДЕС

## 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 3.1. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В таблицата по-долу са представени някои основни финансови коефициенти за дружеството, изчислени с данни от счетоводните отчети изготвени по МСС. Поради краткия срок на съществуване и спецификата на дейността, не е основателно да се правят изводи за перспективите на база посочените показатели, отразяващи данни за минали периоди.

*Таблица 1: Финансови коефициенти 2006 -2007 г.:*

| **ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)** | **2006 г.** | **09.2007** | **2007 г.** | **09.2008** |
|---|---|---|---|---|
| (1) Нетна печалба | -7 | -310 | -84 | 2 250 |
| (2) Собствен капитал | 493 | 2 238 | 2 419 | 4 669 |
| (3) Пасиви (нетекущи и текущи) | 14 | 30 | 39 118 | 60 678 |
| (4) Общо активи | 507 | 2 268 | 41 537 | 65 347 |
| (5) Нетни приходи от продажби | 0 | 0 | 303 | 6 411 |
| Коефициенти за рентабилност | | | | |
| (1/5) Рентабилност на продажбите (Net ProfitMargin) | - | - | -0.277 | 0.351 |
| (1/2) Рентабилност на собствения капитал (ROE) | -0.014 | -0.139 | -0.035 | 0.482 |
| (1/4) Рентабилност на активите (ROA) | -0.014 | -0.137 | -0.002 | 0.034 |
| Финансова автономност | | | | |
| (3/2) Коефициент на задлъжнялост (TotalDebt/Equity) | 0.029 | 0.013 | 16.171 | 12.996 |

Представените в горната таблица избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите одитирани финансови отчети към 31.12.2006 г. и 31.12.2007 г. и междинните неодитирани финансови отчети към 30.09.2007 г. и 30.09.2008 г.

## 4. РИСКОВЕ СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

При емитирането на ценни книжа инвестиционният риск, свързан с дейността на „Сердика пропъртис" АДСИЦ се разбира като несигурност, свързана с вероятността за реализиране на различни по размер доходи от стопанската дейност на дружеството.

При предлагане на ценни книжа на едно търговско дружество в обхвата на описанието на рисковете, имащи отношение към потенциалните инвеститори, се включват както фактори, които биха могли да рефлектират неблагоприятно върху дейността и финансовите резултати на самото предприятие, така и тези, които са в състояние да въздействат директно върху възвращаемостта, която реализират инвеститорите, дори дейността на самото предприятие като стопанска единица да остане незасегната от влиянието им. Рискът, който е присъщ на инвестицията в

ценни книжа на едно дружество може да бъде разделен принципно на две части – систематичен риск, произтичащ от поведението на пазара като цяло, свързван с най-общия икономически и политически контекст, в който функционира предприятието и несистематичен (уникален) риск, специфичен за конкретното дружество, произтичащ от характера на неговата дейност.

Един от основните фактори, който трябва да се отчете при оценката на различните рискове е Івъзникналата през 2008 г световна финансова криза. Към настоящия момент българската финансова система се характеризира със стабилност и значителни по размер валутни резерви . Това означава, че основният риск за българските предприятия е свързан преди всичко с покачването на цената на привлечения капитал, т.е. увеличаване на ликвидния риск, и съответно забавяне забавяне на ръста на икономиката. Друг резултат от кризата е потенциалното намаляване на преките чуждестранни инвестиции.

През последните години пазарът на недвижими имоти е един от най-бурно развиващите се сектори на българската икономика. Значителна част от инвестициите, включително и чуждестранните, са насочени към този сектор. При условията на финансова криза е вероятно да има отлив на инвестиции, забавяне на ръста в сектора, отлагане изпълнението на някои от проектите, както и намаляване на цените. Последното ще е в резултат от желанието на част от участниците на пазара да излезнат от него, реализирайки предсрочно инвестицията си.

„Сердика пропъртис" АДСИЦ оперира на пазара за секюритизация на недвижими имоти. Финансовата криза би могла да се отрази на емитента в следните направления:

- Забавяне на ръста на инвестициите поради намаляване на възможността за използване на привлечен капитал
- Потенциално намаляване на цените на активите, държани за продажба
- Намаляване на наемните нива и/или увеличаване на процента незаети площи вследствие на цялостното охлаждане на българската икономика.

Голяма част от секюритизираните от емитента имоти са отдадени за ползване срещу заплащане. По тази причина основният риск се изразява в евентуална негативна промяна на наемните нива и увеличаване на процента от незаети площи. Допълнителна информация за влиянието на финансовата криза по отношение дейността на емитента е представена в изброените по-долу рискови фактори.

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

### 4.1. *ДРУЖЕСТВОТО Е С КРАТКА ИСТОРИЯ И ОПИТ В ОБЛАСТТА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ*

Дружеството е учредено сравнително скоро и е в началото на своята дейност по придобиване и управление на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни

вътрешни правила, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимият брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „Сердика Пропъртис" да се наложи в бранша.

## 4.2. *ЦЕНИТЕ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ МОГАТ ДА СЕ ПРОМЕНЯТ В НЕГАТИВНА ЗА ДРУЖЕСТВОТО ПОСОКА.*

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

- ***Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти***

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

- ***Увеличаване на цените на строителството***

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

- ***Намаление на нивата на наемите***

Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

### 4.3. ВЪЗМОЖНО Е ДА ИЗМИНЕ ИЗВЕСТЕН ПЕРИОД ОТ ВРЕМЕ МЕЖДУ ПРИВЛИЧАНЕТО НА СРЕДСТВА И ПРИДОБИВАНЕТО НА ИМОТИ.

Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството. Възможно е в условията на световната финансова криза да се стигне до минимизране на влиянието на този риск, вследствие на увеличаването на предлагането на недвижими имоти, породено от желанието на някои от участниците на пазара да излезнат от него.

### 4.4. ИНВЕСТИЦИИТЕ В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СА НИСКОЛИКВИДНИ.

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

### 4.5. КОНКУРЕНЦИЯТА НА ПАЗАРА

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

### 4.6. ИЗБРАНИТЕ КОНТРАГЕНТИ ПРИ СТРОИТЕЛСТВО ИЛИ РЕМОНТ МОГАТ ДА НЕ ИЗПЪЛНЯТ ДОГОВОРНИТЕ СИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изграждане или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е виновно или поради форсмажорни

обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

## 4.7. ДРУЖЕСТВОТО ЩЕ Е ЗАВИСИМО ОТ НАЛИЧИЕТО НА КРЕДИТИ И ОТ ЛИХВЕНИТЕ НИВА

Кредитния риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице световна финансова криза, която води до оскъпяване на финансиранията. Такъв ефект, макар и в по-малка степен, се забелязва на българския пазар. Следва да се има предвид, че в момента дружеството няма необходимост от допълнително финансиране след пласиране на настоящата емисия облигации. Освен това кредитният рейтинг на България и позицията на страната на международните дългови пазари не се промени значително, като Standard & Poors потвърди дългосрочния рейтинг на страната на BBB/Negative, а Moody's го намали от Baa3/Positive на Baa3/Stable, докато Fitch Ratings го променят на BBB/Negative, като това обаче не е значителна промяна. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

## 4.8. ВЪЗМОЖНО Е ЗАБАВЯНЕ НА ИКОНОМИЧЕСКИЯ РАСТЕЖ

Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам ще окаже и негативно влияние върху очакваните финансови резултати на Дружеството.

Търсенето на недвижими имоти се определя и от лихвените нива по кредитирането и готовността на банките да предоставят кредити.

Глобалната финансова криза до момента няма влияние на нивото на печалба на българската банкова система и качеството на кредитните портфейли, което се запазва на нивата от края на 2007 г., като размера на редовните кредити е около 95% от всички отпуснати кредити.

Основният риск за българската икономика е свързан със спад на растежа на БВП в резултат на намаление на притока на чужди капитали или отлив на капитали от страната, което да доведе до значително забавяне на инвестиционната и кредитната активност, съпроводено със съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката. Намаленият приток на капитали, заедно с по-високите лихви, на свой ред биха довели до ограничаване на достъпа до кредит и вероятно забавяне във вътрешното търсене (основно чрез намаляване на

темповете на нарастване на инвестициите и в по-малка степен на потреблението, съответно търсенето на недвижими имоти в страната). При запазване и задълбочаване на този процес ще се наблюдава нарастване на безработицата и задържане на ръста на заплатите.

През следващата година правителството е планирало допълнителна инвестиционна програма, насочена към реалния сектор на икономиката, за която ще бъдат отделени 400 млн. лв. за извършване на капиталови разходи, като по този начин потенциалното забавяне на икономическия растеж ще упражни по-малък натиск върху финансовата стабилност в страната. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност, не се очаква драстично влошаване на макропоказателите. За момента влиянието на глобалната финансова криза в България се изразява в несигурност и намаляваща ликвидност на фондовият пазар, където от октомври 2007 г. се наблюдава значително понижение на стойността на борсовите индекси и изтъргуваните дневни обороти.

След допускане до търговия на регулиран пазар на облигациите на емитента, би могло да се наблюдава негативно движение в цената на тези книжа в резултат на растящи лихвени нива в страната. При реализиране на най-негативният сценарии на криза в България посочен по-горе ще бъде застрашена способността на емитента да изпълнява задълженията си по настоящият облигационен заем към инвеститорите (периодично плащане на купони и главница), което също би било съпроводено с понижаване на цената и ликвидността на емитираните от него ценни книжа.

## 4.9. *ВЪЗМОЖНИ СА НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ*

От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и вземанията са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

## 4.10. *ВЪЗМОЖНИ СА НЕБЛАГОПРИЯТНИ ИЗМЕНЕНИЯ В БИЗНЕССРЕДАТА ВСЛЕДСТВИЕ НА ПОЛИТИЧЕСКИ ПРОМЕНИ*

Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента обаче всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – интегриране в Европейския съюз. Основен приоритет на управляващото

коалиционно правителство е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока.

## 4.11. *ЕВЕНТУАЛНО НАРАСТВАНЕ НА ИНФЛАЦИЯТА МОЖЕ ДА ОБЕЗЦЕНИ АКТИВИТЕ*

Това е рискът от покачване на общото ниво на цените, което води до намаляване реалната покупателната способност на населението. Българските правителства през последните 8 години се придържат към строга фискална политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева и евро. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите. Все пак според прогнозите нивото на инфлация в средносрочен план няма да надхвърля 4-6% годишно, което прави това неблагоприятно влияние сравнително ограничено.

## 4.12. *РИСК ОТ ВАЛУТНИ ЗАГУБИ*

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

## 4.13. *ЛИКВИДЕН РИСК*

Ликвидният риск е свързан с възможността "Сердика Пропъртис" АДСИЦ да не погаси в договорения размер и/или срок свои задължения. Този риск ще бъде минимизиран, чрез прилагането на добра политика по управление на паричните потоци на дружеството. В условията на финансова криза се наблюдава повишаване на лихвените нива по кредитите и това до известна степен увеличава ликвидния риск на дружествата, които използват привлечен капитал. Трябва да се отбележи, че за овладяване на кризата правителствата на икономически развитите държави, централните им банки и международните институции координирано приемат различни мерки, които да доведат до стабилизиране на финансовата система и спиране на процеса по повишаване на лихвите.

## 4.14. *ПРИ ЕВЕНТУАЛНО НАПУСКАНЕ НА НЯКОИ ОТ КЛЮЧОВИТЕ СЛУЖИТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ДЕЙНОСТТА МУ МОЖЕ ДА БЪДЕ ЗАТРУДНЕНА*

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

## 4.15. *ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ*

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

## 4.16. *МЕХАНИЗМИ И ТЕХНИКИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ОПТИМИЗИРАНЕ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА*

Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с процедурите за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, които включват следните основни направления:

- **Пазарен дял**

Дружеството ще следва целенасочено инвестиционната си политика за разширяване на пазарния си дял на пазара за секюритизация на недвижими имоти, чрез инвестиции в придобиването на различни типове недвижими имоти;

- **Инвестиционна политика**

Дружеството е разработило процедури и е създало звено за вътрешен контрол, което да следи за спазване на вътрешните правила, юридическата изрядност и окомплектоването на документацията на сключваните сделки за придобиване на недвижимите имоти, както и сделките, свързани със съпътстващата дейност на дружеството;

- **Финансови показатели**

Основните финансови показатели ще се поддържат на нива, гарантиращи стабилното развитие на Дружеството;

- **Оптимизиране структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството**

Придобиваните от дружеството имоти се оценяват според перспективите за отдаването им под наем или благоустрояване и строителство, като се отчитат качествените им характеристики и благоприятното географско разположение;

- **Оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството**

Продължителните срокове за придобиване на активи биха довели до натрупване на свободни средства в Дружеството. Планира се те да бъдат инвестирани в краткосрочни или безсрочни банкови депозити, както и в държавни ценни книжа с кратък срок до падежа, с цел извличане на допълнителна доходност.

Дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, по отношение управлението на риска, е съсредоточена в няколко направления, някои от които са:

- Провеждане на цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството;

- Ценова политика – Ценовата политика на Дружеството се изразява в спазване на принципа при придобиване на имот цената на придобиване да бъде близка до или по-ниска от пазарната цена на сходни активи, а при продажба на имот цената на продажба да бъде близка до или по-висока от пазарната цена на сходни активи;

- Състояние и динамика на инвестициите на дружеството и тенденции за тяхното най-ефективно използване - Дружеството следва инвестиционната си стратегия като инвестира в земеделски земи с подходящо географско положение и категоризация;

- Ефективно управление на паричните потоци на дружеството - "Сердика Пропъртис" АДСИЦ планира да инвестира в активи, които отговарят в най-голяма степен на инвестиционните цели на Дружеството. Не се предвижда инвестиране в недвижими имоти при наличието на свободни парични средства, когато предварителните анализи и прогнози показват липса на добри перспективи за реализация или ниска доходност от проекта.

# 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

## 5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

### 5.1.1. *Юридическо и търговско наименование на емитента*

Наименованието на дружеството е „Сердика пропъртис" АДСИЦ

### *5.1.2. Регистрация на емитента и неговия регистрационен номер*

„Сердика пропъртис" АДСИЦ е учредено по реда на чл. 5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) във връзка с чл. 163 от Търговския закон (ТЗ). Учредителното събрание е проведено на 01.12.2006 г. „Сердика пропъртис" АДСИЦ е регистрирано в съда на 08.12.2006 г. и до настоящия момент се занимава активно със секюритизация на недвижими имоти, реализирайки предмета си на дейност.

"Сердика пропъртис" АДСИЦ е регистрирано в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията под ЕИК 175187173

Дружеството е учредено за неопределен срок.

### *5.1.3. Седалища и юридическата форма на емитента, законодателството съгласно което емитентът упражнява дейността си, страна на регистрацията и адрес и телефонен номер на седалището (или основно място на дейност, ако е различно от седалището според устройствения акт)*

| | |
|---|---|
| ***Държава на регистрация*** | България |
| ***Законодателство според което емитентът упражнява дейността си*** | Българско |
| ***Юридическа форма*** | Акционерно дружество със специална инвестиционна цел |
| ***Седалище*** | гр. София |
| ***Адрес на управление*** | София, Триадица, ул. „Кърниградска", № 19. |
| ***Телефон*** | + 359 (2) 93 07 119 |

### *5.1.4. Важни събития в развитието на емитента*

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- не е част е от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- 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.

### *5.1.5. Неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността на емитента*

Не са налице неотдавнашни събития, специфични за емитента, които в значителна степен имат отношение към оценката на платежоспособността му.

## 5.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ

### *5.2.1. 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;
- подобряване на ликвидността на инвестицията на акционерите при търговията на акциите на дружеството на регулиран пазар.
- осигуряване на ликвидност за инвестицията на облигационерите чрез регистриране на емисията облигации на дружеството за търговия на регулиран пазар.

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 възнамерява да ползва използва външно и вътрешно финансиране под формата на увеличение на капитала, емитиране на облигации, използване на печалба от минали години и банкови кредити.

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.

### *5.2.2. 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 подолу. Следва да се има предвид, че планираната целева структура и посочените подолу ограничения ще бъдат постигнати след привличане на необходимия финансов ресурс, тъй като първоначалния капитал на Дружеството е недостатъчен за постигане на заложената диверсификация.

Таблица 2: Инвестиционни ограничения на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

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

## 5.3. ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ ОТ КОНКРЕТЕН ЦЕЛЕВИ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ ЩЕ СЕ СПАЗВАТ СЛЕДНИТЕ ИЗИСКВАНИЯ:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размера на първоначалната инвестиция трябва да е близък или по-нисък от пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в столицата.

Дружеството планира да се насочи към няколко основни пазарни сегмента:

### Офиси

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

**Жилищни имоти**

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

**Търговски имоти**

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

**Парцели**

При инвестирането в този вид имоти ще се отдава предпочитание на парцели в регулация или парцели в непосредствена близост до урегулирани поземлени имоти. Имотите трябва да имат и подробен устройствен план. Този тип имоти ще съставляват до 50 % от общо придобитите недвижими имоти.

**Земеделска земя**

Дружеството възнамерява да придобива земеделска земя основно с цел промяна на нейното предназначение и вкарването ú в регулация. Този тип имоти ще съставляват до 20% от общо придобитите недвижими имоти.

**Индустриални имоти**

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

## 5.4. ПРИДОБИТИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Дружеството няма придобити имоти през първите три тримесечия на 2007 г. През четвъртото тримесечие на отчетната 2007 г. Дружеството е придобило недвижими имоти на стойност 39 844 хил. лв., като общата площ на придобитите застроени терени надхвърля 151 хил. кв. м., РЗП на придобитите сгради е над 21 хил. кв. м. Имотите са следните:

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. София, ул. Кърниградска № 19 |
| Описание: | УПИ с обща площ от 365 кв.м. по Акт за държавна собственост, а по скица от 373 кв.м., намиращ се в, |

| | |
|---|---|
| | заедно с част от сграда, изградена в този имот, със застроена площ от 240 кв. м., а именно: мазе, четири етажа, подпокривен етаж и асансьорна клетка |
| Дата на придобиване: | 22 ноември 2007г |
| Цена на придобиване: | 4 005 330.56 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 4 342 921 лева |
| | |
| Местоположение: | гр. София -местност Студентски град |
| Описание: | УПИ VIII-1220, 1219, кв. 271 по плана на, с площ по скица от 6 040 кв.м., заедно с 21 покрити паркоместа на първо и на второ нива, банков офис, два магазина, 37 апартамента, едно студио, и 5 външни паркоместа, част от многофункционална жилищна сграда, изградена в груб строеж върху описаните по -горе имоти |
| Дата на придобиване: | 22 ноември 2007г |
| Цена на придобиване: | 1 775 020.75 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 5 001 498 лева |
| | |
| Местоположение: | село Емона, община Несебър |
| Описание: | Недвижимият имот в се състои от три овощни градини и две пасища, описани в нотариален акт, както следва: -овощна градина с площ 18 368 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землището на село Емона, община Несебър, съставляваща имот с № 029013 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър; -овощна градина с площ с площ 18 700 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землището на село Емона, община Несебър, съставляваща имот с№ 029014 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър; -овощна градина по с площ 18 499 кв.м., четвърта категория, находяща се в местността Мегало Алан, землище на с. Емона, община Несебър, съставляваща имот № 029015 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър; -пасище, по документ за собственост мера, с площ 30 146 кв.м., четвърта категория, в местността Шапка, съставляващо имот № 030006 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър; -пасище, по документ за собственост мера, с площ 22 615 кв.м., четвърта категория в местността Шапка, съставляващо имот № 030005 по плана за земеразделяне на с. Емона, общ. Несебър. |
| Дата на придобиване: | 28 ноември 2007г |
| Цена на придобиване: | 3 074 616.27 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 3 082 584 лева |
| | |
| Местоположение: | гр. Варна |

| | |
|---|---|
| Описание: | Нива -земеделска земя с площ от 9600 кв.м., в местността Ялови ниви, по плана за земеразделяне на землище Владиславово, Община Варна |
| Дата на придобиване: | 30 ноември 2007г |
| Цена на придобиване: | 1 417 399.10 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 2 709 020 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Балчик, местност Овчаровски плаж-Юг |
| Описание: | Почивен комплекс ведно с учреденото право на строеж върху 1 717 кв. м. за почивния комплекс, построен в поземлен имот -дворно място с площ от от 4 252 кв.м., |
| Дата на придобиване: | 30 ноември 2007г |
| Цена на придобиване: | 718 000.47 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 1 096 438 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Банско, местност Чалин валог |
| Описание: | Почивна база-масивна четириетажна сграда със застроена площ по документи за собственост от 850 кв.м. и разгъната застроена площ от 3 400 кв.м., ведно с другите подобрения, както и със съответното право на строеж върху мястото, на което е построена. |
| Дата на придобиване: | 12 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 2 331 349.94 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 2 585 412 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Смолян, местност Караманджа |
| Описание: | Земеделска територия, с начин на трайно ползване-естествени ливади,8 категория, с площ по скица 3 661 кв. м., а по нотариален акт -3 720 кв. м. |
| Дата на придобиване: | 13 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 219 703.31 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 244 088 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. София, ул. "Родопски извор" № 66Ав |
| Описание: | От жилищна сграда са закупени портиерско жилище и 4 апартамента, както и 4 гаража и 5 избени помещения |
| Дата на придобиване: | 14 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 798 915.13 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 1 114 823 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. София, ул. ул. Леге 17 |
| Описание: | Пететажна масивна сграда със сутерен, със застроена площ от 610 кв. м. и разгърната площ от 3 360 кв.м., заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата с площ от 625 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 18 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 4 018 878.60 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 20 154 664 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. София, ул. Климент Охридски 18 |
| Описание: | Административна сграда, заедно с 800/1000 ид. части от общите части на сградата, както и толкова идеални части от правото на строеж върху държавна земя |
| Дата на придобиване: | 18 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 3 864 235.03 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 7 360 477 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. София, ул. Цар Освободител 6 и ул.Бенковски 3 |
| Описание: | Административна сграда с РЗП от 10 620 кв.м. заедно с урегулиран поземлен имот, върху който е построена сградата, целият с площ от 1 448.35 кв.м., а по скица - 1366.17 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 18 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 12 407 353.28 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 50 786 109 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Поморие, ул. Солна 5 |
| Описание: | Четвърти етаж на четириетажна с тавански етаж сграда, определена за административни нужди с площ от 536 кв.м., както и обособена част от таванski етаж на сградата на площ от 249 кв.м., ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и съответните идеални части от правото на строеж върху общинско дворно място, върху което е построена сградата |
| Дата на придобиване: | 18 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 540 361.83 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 710 553 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | с. Костенец, ул.„Пленщица" 2, в курорт Вили Костенец |
| Описание: | Дворно място (неурегулиран поземлен имот) с площ от 4088 кв.м., ведно с построените в същия имот сгради: масивна двуетажна вилна сграда, цялата със застроена площ от 96 кв.м., и масивна сграда (лятна кухня), цялата |

| | |
|---|---|
| | със застроена площ от 72 кв.м., заедно с всички други подобрения, находящи се върху описания по-горе неурегулиран поземлен имот. |
| Дата на придобиване: | 19 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 249 444.88 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 250 737 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Сливен |
| Описание: | Поземлен имот VII в кв. 16 по плана на село Стара река, общ. Сливен, целият с площ 5 000 кв.м., заедно с построените в дворното място сгради с обща ЗП от 1 684.71 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 19 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 644 081.50 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 647 966 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Видин, ул.„Дунавска" № 24 |
| Описание: | Масивна сграда, състояща се от сутерен – 190 кв.м, партер 116 кв.м, първи етаж -187.5 кв.м, втори етаж 176.5 кв.м., тавански етаж 137 кв.м; гараж – 19 кв.м., складово помещение -11 кв.м, ведно с УПИ-II, от квартал 14, по действащ ПУП на к-с „Химик", с площ от 238.60 кв.м |
| Дата на придобиване: | 19 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 574 755.85 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 841 197 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Свиленград, ул.„Дунавска" № 24 |
| Описание: | Дворно място от 301 кв.м. ведно с построена в него масивна многофункционална сграда с РЗП от 1 464, 81 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 21 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 693 642.71 лв. без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 931 171 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Пловдив |
| Описание: | Незастроено дворно място, съставляващо поземлен имот съгласно кадастрален план на местност Траурен парк-Рогошко шосе на гр. Пловдив, с площ 4 995 кв. м. по скица, а по нотариален акт за собственост – с площ 5 000 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 28 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 297 667.40 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Елта консулт" АД |

| | |
|---|---|
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 1 050 281 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Пловдив, ул. Йосиф Шнитер 3 |
| Описание: | Дворно място в гр. Пловдив, съгласно документ за собственост от 313.35 кв. м., а съгласно скица от 313 кв. м., съставляващо урегулиран поземлен имот II682,683 от квартал 83 по плана на гр. Пловдив-Централна градска част, ведно с построената в него Административна сграда-банков салон, със застроена площ по скица от 170 кв. м., заедно с масивен гараж, застроен върху 21 кв. м., както и всички останали подобрения върху дворното място. |
| Дата на придобиване: | 28 декември 2007г |
| Цена на придобиване: | 952 772.81 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 1 272 258 лева |

Огледите на имотите оценени от "Елта консулт" АД са извършени в периода 1-20 Април 2007г. Датата на оценката е от 30 Юни 2007г.
Докладът с оценките направени от "Фортън интернешънъл" АД е от месец Юни 2007г.

Сумата на земите, инвестиционните имоти и разходите за придобиване на дълготрайни активи съгласно последния годишен отчет на дружеството е 34 842 000 лева. Сумата от оценките на придобитите през 2007 година недвижими имоти е 104 182 845 лева.

## 5.5. ПРЕГЛЕД НА НАПРАВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ

Реализираните инвестиции до момента на последния одитиран отчет са основно в инвестиционни имоти и земи.

- Допълнителни инвестиции и разходи необходими за въвеждане на активите в експлоатация

До момента не са правени допълнителни инвестиции за въвеждане на активите в експлоатация. Разходите за въвеждане на активите в експлоатация за до момента са само за местни данъци и такси и комисионни при придобиването на портфейла от недвижими имоти. Разходите за 2007 г. са 942 952 лева, а за 2008 г. са 318 990 лева.

- Извършени строежи, ремонти и подобрения

До момента не са правени допълнителни инвестиции за ремонти и подобрения на придобитите недвижими имоти.

- Относителен дял на активите дадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи

Относителния дял на дадените за ползване срещу заплащане недвижими имоти е в размер на 77.11%, спрямо общия обем на секюритизираните недвижими имоти. Общият рамер на последните възлиза на 44 992 943 лева. Стойността на отдадените под наем недвижими имоти възлиза на 34 692 892 лева. Данните са към момента на изготвяне на настоящия проспект.

- *Застраховане на недвижимите имоти*

*Всички имоти са застраховани при „ДЗИ" АД при условията на застраховка „Индустриален пожар"*

Застраховка "Индустриален пожар"

Обект на застраховане - Сгради съгласно приложение

Срок и място на застраховката- Срок: 1 (една) година, считано от датата на сключване на договора;

Застрахователно покритие - Съгласно Общите условия "Индустриален пожар" за застраховане на имущества на ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане", предлагаме застрахователно покритие по рискове, групирани в следните Клаузи:

Клауза "А": Пожар - основно покритие (пожар; мълния; експлозия; падане на пилотирано летателно тяло, негови части или товар);

Клауза "А1": Злоумишлени действия на трети лица и вандализъм;

Клауза "Б": Бедствия (буря/ ураган, вихрушка, смерч, паднали върху застрахованото имущество части от сграда, дървета и клони; градушка; проливен дъжд; наводнение; увреждане от естествено натрупване на сняг или лед; измръзване/ замръзване);

Клауза "Д2": Изтичане на вода и пара;

Клауза "Д1": Земетресение

Други разходи: Необходими за предотвратяване на застрахователно събитие (вкл. за преместване или предпазване на застраховано имущество), както и за ограничаване или намаляване размера на вредите след настъпило застрахователно събитие (вкл. за разчистване на отломки и останки).

## 5.6. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, НАПРАВЕНИ ОТ ДАТАТА НА ПОСЛЕДНИТЕ ПУБЛИКУВАНИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ (Т.Е. ПРЕЗ 2008 ГОДИНА)

*Реализираните инвестиции до момента на последния одитиран отчет са основно в инвестиционни имоти и земи и са следните*

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Плевен, ул.„Васил Левски" № 124 |
| Описание: | УПИ № XI-3337, от квартал 116 с площ от 402 по подробния устройствен план на град Плевен, заедно с построената в имота триетажна масивна сграда, представляваща банков клон, със застроена площ от 252 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 31 януари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 985 738.32 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 3 589 187 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Лом, ул.„Дунавска" 37 /бивша ул. 9-ти септември/ |
| Описание: | УПИ II -1327, в кв. 60, по плана на гр. Лом, с площ от 1 338 кв.м. по доказателствен акт и 1 020 кв.м. по графични данни /скица/, ведно с построените в него: масивна триетажна сграда -банков офис с обща |

| | |
|---|---|
| | застроена площ – 481.70 кв.м., два навеса -масивен с площ 170 кв.м. и на дървени дирeци с площ -150 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 06 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 893 020.24 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 3 793 612 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Русе, ул.„Райко Даскалов" 34 |
| Описание: | Недвижим имот представляващ поземлен имот с площ 537 кв.м. по документ за собственост, а по скица с площ от 534 кв.м., заедно с построената в имота масивна сграда със застроена площ от 229 кв.м. |
| Дата на придобиване: | 13 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 381 386.85 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 1 352 554 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Разград, бул.„България" 7 |
| Описание: | Недвижим имот, представляващ самостоятелен обект с административно предназначение-офис в сграда (жилищен блок) построена в УПИ I, в квартал 66, по плана на гр. Разград, представляващ част от под блоково пространство със застроена площ от 436 кв. м. и разгъната застроена площ от 646 кв. м. |
| Дата на придобиване: | 13 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 425 725.52 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 1 746 130 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Каварна, ул.„Добротица" 25 |
| Описание: | Пристройка с обща площ от 189 кв. м.; административна триетажна сграда от 258 кв. м.; дървена барака със застроена площ от 115 кв. м.; и гараж със застроена площ от 29 кв. м. |
| Дата на придобиване: | 14 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 300 904.45 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 1 479 143 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Антоново |
| Описание: | Магазинно помещение, три складови помещения и санитарен възел, с обща застроена площ от 170 кв. м., ведно с прилежащите им 3.35% идеални части на сградата |
| Дата на придобиване: | 14 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 205 557.73 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |

| | |
|---|---|
| Оценка: | 249 658 лева |
| Местоположение: | гр. Айтос, ул.„Александър Стамболийски" №2 |
| Описание: | Двуетажна масивна сграда, преустроена в банков клон, избени помещения с трезор и тавански етаж, ведно с гараж, навес и подобрения |
| Дата на придобиване: | 21 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 545 089.82 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 1 020 656 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | гр. Пазарджик, ул.„К.Величков" № 24 |
| Описание: | Поземлен имот, заедно с построените в него сгради, представляващи: масивна триетажна сграда, вкл. обитаем тавански етаж, застроена върху площ от 130 кв.м., с винарска изба под цялата сграда; масивна двуетажна сграда, застроена на 63 кв.м., включваща винарска изба под нея; масивна едноетажна постройка с площ от 61 кв.м. Сградите са функционално свързани и преустроени в банков офис. |
| Дата на придобиване: | 21 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 573 058.19 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Нетна настояща стойност |
| Оценка: | 604 903 лева |

| | |
|---|---|
| Местоположение: | ГКПП Лесово |
| Описание: | Незастроен урегулиран поземлен имот с площ от 4515 кв.м. в квартал 1 по плана на ГКПП Лесово – Хамзабейли Контактна зона |
| Дата на придобиване: | 27 февруари 2008г. |
| Цена на придобиване: | 590 328.17 лв., без ДДС |
| Оценител: | "Фортън интернешънъл" АД |
| Метод на оценка: | Пазарна стойност |
| Оценка: | 529 834 лева |

Датите на огледите на недвижимите имоти от "Фортън интернешънъл" АД са 11-14 Юни 2007г., като докладът с оценките от е от Юни 2007г.
Огледите през 2008 г са направени съответно на 21-23.02.2008 г

## 5.7. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА

Към настоящия момент не са налице бъдещи инвестиции на емитента, за които Съветът на директорите на дружеството да е поел твърди ангажименти. 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.

### 5.8. *ИНФОРМАЦИЯ ВЪВ ВРЪЗКА С ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА БЪДЕЩИТЕ ИНВЕСТИЦИИ.*

Част от бъдещите инвестиции ще бъдат финансирани със средства от емитирана през 2008 г. облигационна емисия, Останалата част ще бъдат финансирани със собствени средства и външно финансиране под формата на банкови кредити. 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.

## 6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 6.1. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

### 6.2. ОСНОВНИ ПАЗАРИ

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

В момента на пазара на секюритизация на недвижими имоти оперират над петдесет дружества със специална инвестиционна цел.

Освен дружествата със специална инвестиционна цел, на пазара за покупко-продажба и управление на недвижими имоти работят и множество обикновенни търговски дружества, включително и чуждестранни.

Освен юридическите лица на пазара за покупко-продажба и управление на недвижими имоти има и много физически лица.
По тази причина е трудно да се открояят основните конкуренти. Трябва да се отбележи, че пазара на недвижими имоти в България е във възход и средата е силно конкурентна.

### 6.3. КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТ

Развитието на дружеството ще се осъществява в силно конкурентна среда и много ще зависи от поведението на конкурентите. 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 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.

### 6.4. СЕЗОННОСТ

Дейността на дружеството няма сезонен характер.

### 6.5. ЗАВИСИМОСТ ОТ ИЗВЪНРЕДНИ ФАКТОРИ, ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, СЕРТИФИКАТИ

Дейността на „Сердика пропъртис" АДСИЦ не е била повлияна от извънредни фактори.
Дейността на дружеството не е зависима от договори с отделни клиенти или доставчици.
Дружеството е зависимо от предлагането на земя и колебанията в цените ѝ.
Дружеството е зависимо от дейността на обслужващото дружество относно извършването на дейността по секюритизация, както и от всички изисквания, свързани със законодателството, регулиращо специфичната дейност на дружеството.

## 7. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

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

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

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

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

## 7.1. БАНКА ДЕПОЗИТАР

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

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

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

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

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

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

## 7.2. ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на подобрения), относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност и правно обслужване.

Тези дейности първоначално се осъществяват от „Алфа дивелопмънтс

мениджмънт" ЕООД, ЕИК175032828. Впоследствие е осъществена частична замяна на обслужващото дружество и като второ такова е регистрирано „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД, ЕИК175338013 с решение на КФН №1011 – ДСИЦ от 04.08.2008г. Причините за частичната замяна се дължи на фактът, че и двете обслужващи дружества са част от структурата на „Алфа дивелопмънтс" ЕАД, компания, която обхваща пълния бизнес цикъл в областта на недвижимите имоти – от структуриране на инвестиции, през изграждане до управление на имота. По време на сключване на договора със „Сердика пропъртис" АДСИЦ е съществувало само дружеството „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД. Впоследствие е регистрирано и „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД, с цел профилиране на дейността на „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД върху структурирането на инвестициите и изграждане, докато основната специализация на „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД е управление на имоти.

Освен това е регистрирано дружеството „Сердика пропъртис консулт" ЕООД с ЕИК200442173, което е 100% собственост на „Сердика пропъртис" АДСИЦ и е в процес на регистрация като трето обслужващо дружество.
„Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД е със седалище и адрес на управление: гр. София 1766 ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 5, вх. А, ет. 2. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 09.02.2006г., парт. № 101214, том 1354, регистър I, страница 194, по фирмено дело № 1431/2006 година.

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

„Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД е със седалище и адрес на управление: гр. София 1766 ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 5, вх. А, ет. 2. Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 20.07.2007г., парт. № 122428, том 1687, страница 8, по фирмено дело № 11297/2007 година.

„Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД е българска компания с предмет на дейност: Предоставяне на консултации и услуги, свързани с ползването, управлението, поддръжката и техническото обслужване на промишлени, обществени и жилищни сгради или комплекси от такива, осигуряване на консултации при проектирането, преконфигурацията с цел оптимизиране илуи сертифициране, ползването и експлоатацията на технически съоръжения и инсталации, обслужващи недвижими имоти, оценка, разработване и внедряване на системи и процедури за управление на сградния фонд, маркетинг, консултантска и посредническа дейност, както и всяка друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България, за която не се изисква предварително решение /лицензия/ от държавен орган, а ако такова е необходимо – след получаване на съответния лиценз

И двете дружества са част от групата на „Алфа дивелопмънтс" ЕАД, компания, която обхваща пълния бизнес цикъл в областта на недвижимите имоти – от

структуриране на инвестиции, през изграждане до управление на имота.

Екипите на двете дружества се състоят от висококвалифицирани инженери, икономисти и юристи. Числеността и структурата на персонала в дружествата са в пряка зависимост от обема на дейността, като има тенденция към увеличаването й. Общият екип от мениджъри и експерти се състои от добре образовани, млади и енергични професионалисти, които са високо мотивирани и работят ефективно в екип. Тези хора имат значителен опит в прилагането на найдобрите международни практики и концепции спрямо условията в България. Те притежават внушителен опит в строителния бранш, включително в проектирането и изграждането на сложни инфраструктурни проекти. В момента в дружествата работят над 100 души, разпределени в различни отдели: Отдел „Развитие проекти", Отдел „Управление на сграден фонд", Отдел „Маркетинг и продажби", Отдел „Наеми и връзки с клиенти", Финансов отдел, Правен отдел и др.

Посочените подолу лица заемат ключови позиции в „Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД:

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

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

Людмил Карауланов – Мениджър "Правен отдел"

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

Посочените по-долу лица заемат ключови позиции в „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД:

**Тошо Киров - Управител**

Над 12 години опит в областта на фасилити мениджмънт.

**Кичка Йотова – Мениджър „Финансов отдел"**

15 години опит в областта на счетоводство и финансов рипортинг.

**Мариела Беновска – Мениджър „Фасилити мениджмънт"**

Повече от 5 години опит в областта на фасилити мениджмънта в Бизнес Парк София. Специализирала „Фасилити мениджмънт" в Техническия университет Виена

Като цяло служителите на дружествата, притежават богат опит в промяната на регулациите, проектирането, строителството на инфраструктура, изграждане и управление на недвижима собственост, финансирането и управлението на сложни и мащабни инвестиционни проекти. През годините мениджърските екипи развиха широки контакти с местните и чуждестранните инвеститори в областта на туризма, строителството и недвижимата собственост, архитекти и доставчици за сектора, както и добри взаимоотношения с представителите на местната власт в различни общини на страната. Дружествата имат опит предимно в организация, управление на строителството на жилищни и административни сгради, фасилити и пропърти мениджмънт главно на територията на гр. София. Сред менажираните от дружеството проекти са: Административножилищен комплекс "София Сентрал Парк" на ул."Шейново" №7, Аминистративни сгради на ул. "Иван Вазов" №30 и №16. Всяка от сградите се управлява и поддръжа, като се осигурява високо ниво на охрана, качествено почистване и своевременно решаване на проблеми посочени от наемателите. За офисните и жилищни сгради Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД намира престижни и стабилни наематели, осигурявайки дългосрочна 100% заетост на площите. Някои от най-престижните наематели осигурени от "Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД са Ройтерс България ЕООД, "АИИ Дейта процесинг" ООД, "Каолин" АД, "Булброкърс" АД, "Инфонотари" ЕАД, "Икономедиа" ЕАД, Консулство на САЩ, "Волво Трак Корпорейшън", Гръцко консулство, Комисията на Европейската общност, "Актавис" ЕАД, "Екуест" ЕАД, Посолство на Република Ирландия, "БТК Мобайл" ЕООД, "Дойче Луфтханса" АГ и др.

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

- „Алфа Бизнес Център" - Проектиране и строителство на административна сграда в Югоизточната част на София, включваща офис, търговски и складови площи, както и подземни паркоместа. Възможност за обособяване на 2 отделни входа, магазини на партерните етажи, ресторант, кафене и банков офис.
- Градоустройство, проектиране и строителство на жилищен комплекс „Панорама Сити", гр.Варна. Към настоящия момент, Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД е провел успешен международен конкурс за избор на идеен проект за градоустройствено решение. В

резултат от конкурса беше избран проект на водеща американска архитектурна група, с която в момента продължава работата по проектирането на окончателен градоустройствен проект на жилищния комплекс „Панорама Сити – Галата".

- „Алфа Парк" - мултифункционален комплекс с новаторска концепция, който съчетава високотехнологичната работна среда със спокойна жилищна атмосфера.
- „СТЦ Перелик" – Модерен мултифункционален курорт за зимни спортове и летен туризъм, включващ изграждането на зимно спортно ядро и високопланинско голф игрище. Курортът ще включва система от писти, ски съоръжения, системи за изкуствен сняг, лифтови линии, заслони и подкрепителни пунктове на пистите, покрити паркинги, места за почивка, спорт и развлечения, както и хотелска база и ваканционни апартаменти. Местоположение - плато между върховете Голям Перелик, Малък Перелик и Карлък, Родопи планина, в близост до гр. Смолян и селата Солища, Стикъл, Солища и Гела.
- Недвижим имот в с. Кривина. В момента екипът на Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД работи по окрупняване на територията и провеждане на регулационна процедура.
- Недвижим имот в гр.Перник, м. Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД осъществява всички дейности, касаещи реализацията (развитието и управлението) на инвестиционната инициатива – възложено е проектиране на изменение на инфраструктурата, изготвяне на геоложки доклад и геодезическо заснемане.
- **Индустриална зона „Девня" – имот**
- **Парцели за жилищно строителство в Банкя**.

**Параметри на договорите за управление**

**"Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД**

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

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

прехвърляне на имоти, както и обслужване, поддръжка и управление на недвижимите имоти, притежавани от Дружеството, и извършването на строежи и подобрения в тях.

- Обслужващото дружество се задължава: да намира наематели или купувачи на недвижимите имоти, да води преговори с тях и да подготвя имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществява контактите с наемателите, включително да събира от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следи за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплаща за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти.
- Водене на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция, свързани с дейността на Дружеството, както и правно обслужване на дейността на Дружеството. Като във връзка с това, обслужващото дружество се задължава: да разработи счетоводна политика, съдържаща методи, принципи, бази, правила и процедури за отчитане на дейността на Дружеството през отчетния период, за който е сключен договорът; въз основа на предоставените му до края на всеки месец и оформени с всички реквизити първични счетоводни документи за същия месец да извършва ежемесечно осчетоводяване на същите в съответствие с изискванията на действащите нормативни актове и възприетата счетоводна политика на Дружеството; да представя своевременно изготвените от него справки и документи в съответните ведомства и служби; да уведомява и консултира Дружеството за действащата нормативна уредба и приетите изменения на нормативните актове, касаещи неговата дейност; да изготвя проекти на протоколи, договори, уведомления, декларации и всякакви документи, необходими във връзка с дейността на Дружеството.

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

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

Месечното възнаграждение на обслужващото дружество за общо административно и правно обслужване на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, е в размер на 3 000 (три хиляда) лева.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

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

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с оттегляне на възложеното от страна на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ с тримесечно предизвестие до обслужващото дружество; при отказ от страна на обслужващото дружество, изразено писмено с тримесечно предизвестие; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението й до насрещната страна за неизпълнението.

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

**"Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД**

По силата на договор за извършване на дейности като обслужващо дружество от 23.06.2008 г., "Сердика Пропъртис" АДСИЦ възлага, а "Алфа Пропърти Мениджмънт" ЕАД се съгласява срещу заплащане на уговореното възнаграждение да предоставя на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ при условията и по реда, предвидени в договора следните услуги:

**Фасилити мениджмънт**
Почистване, охрана, сигурност и контрол на достъпа, поддръжка на зелени площи, снегопочистване, инспектиране, поддръжка и ремонт на инсталациите, гаранционен мениджмънт, ОВК инсталации, поддръжка на ВиК инсталация, поддръжка на асансьори, система за противопожарна сигурност, електроинсталация, следене на консумацията, строителни елементи

**Пропърти мениджмънт**
Осигуряване на наематели, пазарни проучвания по задание на клиента – по заявка, установяване на пазарни нива на наеми, сервизни такси, контрол на договорите, изготвяне на договори за наем и договори с подизпълнители, консултанти и брокери, контрол на плащанията и събираемостта, бюджетиране, справки с данни за изготвяне на фактури към наематели, представяне пред институциите, калкулиране и разпределение на разходите за вода, ток, отопление и канализация на общи части, оптимизиране на разходите по сградата, оптимизиране на разходите за такса смет, изчисляване и преизчисляване на сервизна такса по имоти, изготвяне на отчети, организация на площите, изготвяне на финансови анализи на доходността на отделни имоти и имотите като цяло

Услуги по организиране и управление на инвестиционни ремонти
Осигуряване на необходимите документи /за собственост, строителни книжа, скица на имота/, изработване концепция за развитие на имота – територия, сграда, провеждане на процедури по издаване на виза за проучване и проектиране, съгласуване на документацията с НИПК за сгради – архитектурен

паметник, проучване на офертни цени в проектирането и избор на подизпълнител, подготовка и сключване на договор за проектиране, надзор в проектирането, предпроектни проучвания, технически проучвания, изготвяне на работен проект, детайли, интериорни решения, технически проучвания, РПОИС – организация на строителството, съгласуване с одобряващи инстанции в т.ч. и разрешение за строеж, подготовка по организация на строителството, строителство – офертни материали, договор за строителство, строителен надзор, контрол по актуване, срокове, качество на материали и изпълнение, сертификати, актове и протоколи по време на строителството, в т.ч. 72-часови проби, приемателна комисия, разрешение за ползване

**Услуги по управление на качеството и контролинг**
Проверка на сертификатите, разрешителните, строителни протоколи, актове и застраховката професионален риск на фирмите, извършващи дейности по фасилити мениджмънт на сградите и др., проверка на сградните системи и инсталации, както и на планираните технически и инфраструктурни фасилити услуги от фирмите, извършващи дейности по фасилити мениджмънт на сградите, проверка на протоколите за извършените ремотни дейности и дейности по поддръжка на сградата и на съответната техническа инфраструктура, констатиране качеството на изпълнението на тези дейности съобразно действащите световни и български стандарти, проверка на регистрите за аварии и извършване на анализи, проверка на състоянието на сградата, проверка на състоянието на инсталациите и контролните уреди, проверка на машинните помещения, проверка на настройките на основните машини и агрегати, проверка на наличната техническа документация, проверка на организацията и качеството на техническата поддръжка и инфраструктурните услуги, изготвяне предложение за набавяне на липсваща документация и разрешителни, изготвяне предложение за извършване на необходими ремонти и преструктурирания, изготвяне предложение за подобряване на качеството и обхвата на фасилити услугите, изготвяне на съответни концепции за отделни фасилити услуги при необходимост

**Срок на договора**
Договорът е сключен за срок от 2 /две/ години, считано от деня на подписването му. В случай че 90 /деветдесет/ дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен автоматично за нов период от 2 /две/ години, без да има ограничения в броя на автоматично удължаване на срока.

**Възнаграждение на обслужващото дружество**
Възнаграждението се формира на база извършените услуги за конкретния месец, подробно описани в ежемесечния отчет, както следва:

- За услуги по фасилити мениджмънт, включително разходите за персонал /преки и непреки/, материали, подизпълнители и оперативни ремонти - до 10 000 /десет хиляди/лева - 12 /дванадесет/ % върху разходите без ДДС.
- За услуги по пропърти мениджмънт - 2.2 /две цяло и две десети/ % върху нетните приходи от наем за имотите без ДДС.
- За услуги по организиране и управление на инвестиционни ремонти /ремонти на стойност над 10 000/десет хиляди/ лева/ :
  до 50 000 евро – 6 % върху стойността на ремонта без ДДС ;
  до 250 000 евро – 5 % върху стойността на ремонта без ДДС;
  до 500 000 евро – 4 % върху стойността на ремонта без ДДС;
  над 500 000 евро – 3 % върху стойността на ремонта без ДДС;
  над 1 000 000 евро – 3% /три процента/ без ДДС.

За възлагане на описаните в изр.1 на настоящата точка дейности между страните се подписва допълнително споразумение към договора.

- За услуги по управление на качеството и контролинг – фиксирана сума

за всяка избрана отделна сграда, която ще бъде уточнена в допълнително споразумение към този договор.

**Условия за прекратяване на договора**

Договорът се прекратява с изтичане на уговорения срок; по взаимно съгласие на страните, изразено писмено; с оттегляне на възложеното от страна на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ с шестмесечно предизвестие до обслужващото дружество; при отказ от страна на обслужващото дружество, изразено писмено с шестмесечно предизвестие; с предизвестие за разваляне на Договора от изправната страна, при условие, че насрещната страна не е изпълнила някое от задълженията си по договора и това неизпълнение не е отстранено или вредите от него не са поправени в дадения от изправната страна с оглед на обстоятелствата разумен срок от уведомлението й до насрещната страна за неизпълнението.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало други договори за извършване на дейности като обслужващо дружество, като в момента върви процедура по регистрация на трето обслужващо дружество „Сердика пропъртис консулт" ЕООД.

## 7.3. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Инвестиционен посредник, обслужващ предлаганите с настоящия проспект ценни книжа е "Булброкърс" ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. "Шейново" №7. "Булброкърс" ЕАД е вписано в регистъра на инвестиционните посредници, воден от КФН.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и "Булброкърс" ЕАД, изпълнителят се задължава да обслужва Дружеството при и по повод на регистриране на предлаганите с настоящия проспект ценни книжа за търговия на "Българска Фондова Борса" АД.

## 7.4. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО, ОДИТОР

Към настоящият момент "Сердика Пропъртис" АДСИЦ използва услугите на следните два лицензирани оценителя:

"ФОРТЪН ИНТЕРНЕШЪНЪЛ" АД, ЕИК 131414662,
**Адрес:** град София, бул. Александър Стамболийски No 55, ет. 4
тел.: +359 2 805 90 90
факс: +359 2 805 90 91
Електронна поща: forton@forton.bg
Интернет страница: www.forton.bg

„Фортън интернешънъл" АД е една от първите компании, оперираши на пазара за недвижими имоти в България и е асоцииран офис на Cushman & Wakefield, една от най-големите фирми в света за извършване на услуги в областта на недвижимите имоти. "Фортън интернешънъл" АД има офиси в България, Сърбия и Македония.