Клиенти при дългосрочните проекти на дружеството са големи български и международни институции в областта на банковото дело, телекомуникациите, различни инвестиционни фондове, държавни институции и др.

Дружеството осигурява услуги в областите на отдаването под наем на офисни и търговски площи, косултации и оценки на имоти, управление на имоти и др. Някои от основните проекти са: Sofia Airport Center; Мол Варна; проектите на GTC в България – търговските центрове от международната верига Galleria във Варна, Бургас и Стара Загора; Мол Марково тепе в Пловдив; Мега Мол Русе и др.

Изпълнителен директор и притежател на мажоритарния пакет от капитала на дружеството е Христо Илиев –основател на AG Capital – една от най-големите групи, занимаващи се с недвижими имоти в България и региона. Част от AG Capital са 14 компании с над 1000 служители

"ЕЛТА КОНСУЛТ" АД, ЕИК 121376277,
Адрес: град София, бул. „Александър Дондуков" 12, ет. 2
тел.: +359 2 987 76 47
факс: +359 2 988 29 05
Електронна поща: office@eltaconsult.com
Интернет страница: www.eltaconsult.com

Елта Консулт АД, създадена през 1991, е специализирана в предоставянето на професионални консултантски услуги в областта на недвижимите имоти, разработване на инвестиционни стратегии, бизнес оценки, инвестиционни анализи и др. От началото на 2004 компанията е асоцииран партньор на CB Richard Ellis за България.
CB Richard Ellis Group, Inc. с централен офис в Лос Анжелис, е най-голямата компания в сферата на недвижимите имоти в световен мащаб (като приходи за 2007 г.). Повече от 29,000 специалисти в повече от 300 офиса по света, обслужват собственици, инвеститори и наематели на недвижими имоти.
През 2007 г. CB Richard Ellis беше класирана сред 50-те най-успешни компании на сп. BusinessWeek и една от 100-те най-динамично развиващите се компании според американското бизнес издание Fortune.

Елта Консулт CBRE е член на:

- НСНИ - Национално сдружение "Недвижими имоти" - България
- AmCham - Американска търговска камара
- КРИБ - Конфедерацията на работодателите и индустриалците в България
- БСК - Българска стопанска камара
- БТПП - Българска търговско-промишлена палата
- Съюз на архитектите в България
- CEREAN - Централноевропейска мрежа на асоциациите за недвижима собственост

Арх. Валери Левиев, управляващ директор на Елта Консулт CB Richard Ellis е почетен председател на CEREAN (Central Eastern Real Estate Associations Network) за периода 2002-2003 г. и президент за 2001-2002 г. Елта Консулт CB Richard

Ellis е сред основателите на Национално Сдружение "Недвижими имоти" , на което арх. Валери Левиев е председател за периода 1995-1996 г.

Оценката на недвижимите имоти в края на 2007 г., съгласно изискванията на чл.20 от ЗДСИЦ е извършена от ЕТ „НИК – Николина Кирилова". Прегледите на имотите са се състояли в периода 18-21 Декември 2007г., като самата оценка е извършена от инж. Николина Кирилова, лицензиран оценител с лиценз № 3735/06.02.1995г. Преоценката на инвестиционните имоти води до приход от 257 000 лева в отчета за доходите.

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.

7.5. ИМУЩЕСТВО, ПРОИЗВОДСТВЕНИ ЕДИНИЦИ И ОБОРУДВАНЕ

Дружеството е със специална инвестиционна цел, секюритизиране на имоти, и като такова имуществото му основно се състои основно от инвестиционните имоти описани в т. 5.4 и т. 5.6. Дружеството не се занимава с производствена дейност и не притежава съответните производствени единици и оборудване.

7.6. ЕКОЛОГИЧНИ ВЪПРОСИ

На ръководството на дружеството не са известни екологични въпроси и/ или проблеми, които биха могли да окажат влияние върху използването на активите.

7.7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Таблица 3:Приходи на Дружеството за периода 2006 г .- 30.09.2008 г.:

ПРИХОДИ в хил. лв.	**2006**	**09.2007**	**2007**	**09.2008**
Приходи от дейността	**0**	**0**	**303**	**6 411**
Нетни приходи от продажби на:				
продукция	0	0	0	0
стоки	0	0	0	2 687
услуги	0	0	20	3 716
други	0	0	283	8
Приходи от финансирания	**0**	**0**	**0**	**0**
Финансови приходи	**0**	**7**	**20**	**353**
Приходи от лихви	0	7	20	353
Приходи от дивиденти	0	0	0	0
Положителна разлика от операции с финансови активи и инструменти	0	0	0	0
Положителна разлика от промяна на валутни курсове	0	0	0	0
Други	0	0	0	0
ОБЩО	**0**	**7**	**323**	**6 764**

Дружеството е регистрирано през декември 2006 година и това обяснява защо няма никакви приходи същата година. Резултатите към септември 2007

се обясняват с факта, че активната секюритизация на имоти започва четвъртото тримесечие на 2007. След това дружеството бързо навлиза в дейността на секюритизиране на недвижими имоти и разбивката на приходите му е типичната за подобно дружество, като има основно приходи от услуги (даване под наем) в размер на 3 716 хил.лв., стоки в размер на 2 687 хил.лв. и приходи от лихви в размер на 353 хил.лв., генерирани от набраните финансови средства, които още не са използвани за придобиване на недвижими имоти. Приходите по позицията Приходи от продажба на стоки са формирани в резултат от продажба на нетекущи активи – земи и сгради, за които са били налице критериите за прекласифициране съгласно разпоредбите на Международен стандарт за финансово отчитане 5.

Съгласно разпоредбите на стандарта Предприятието следва да класифицира даден нетекущ актив (или група за изваждане от употреба) като държан за продажба и да бъде оповестен към групата на текущите активи ако неговата балансова стойност ще бъде възстановена основно по-скоро чрез сделка за продажба, отколкото чрез продължаваща употреба.

Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството са разгледани по-подробно в раздела. "Рискови фактори" на т.4.

7.8. ФАКТОРИ, КОИТО ВЛИЯЯТ НА РЕАЛИЗИРАНЕТО НА НАПРАВЕНИТЕ ПРОГНОЗИ

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

- *Структуриране на инвестиционния портфейл*: При изготвянето на прогнозите за дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е предвидено в инвестиционния портфейл да бъдат включени активи, които се придобиват на изгодна за Дружеството и неговите акционери цена. При промяна на пазарните условия Съветът на директорите на Дружеството ще преструктурира инвестиционния портфейл, така че да осигури изпълнение на инвестиционните цели на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

- *Оптимизиране на разходите*: Предвидените разходи във връзка с инвестиционната дейност на Дружеството са направени на принципа на най-добрата оферта. С оглед запазване на интересите на своите акционери "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, чрез Съвета на директорите, ще извършва постоянен контрол върху извършваните разходи и може да изисква от обслужващото дружество смяна на подизпълнители с оглед оптимизиране на разходите.

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

- Наличие на инвеститорски интерес към Дружеството: Очакванията на дружеството за размера на инвестициите в придобиваните инвестиционни имоти за разглеждания период се основават на предположението, че "Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще набере средства за извършване на предвидените инвестиции посредством публично увеличение на капитала.

- Запазване на настоящите цени на недвижимите имоти и покачване в бъдещето: Направени са предвиждания за покачване на цените на

недвижимите имоти, които отразяват пазарното търсене и предлагане и очаквания на база на наличната информация към момента на изготвяне на този документ. Всяко колебание и промяна на тези условия ще доведе до промяна на финансовия резултат на Дружеството.

- Запазване на системата на валутен борд в страната: Фиксираният курс на лева към еврото е използван при изчисляване на приходите от основната дейност на Дружеството, тъй като в момента пазарът на недвижими имоти използва еврото като основна валута. Промяната на тази фиксирана стойност ще се отрази на приходите, които се очаква "Сердика Пропъртис" АДСИЦ да реализира.

- Запазване на приетите данъчни облекчения за дружествата със специална инвестиционна цел: Представените финансови прогнози са съобразени с действащото данъчно законодателство, според което дейността на дружествата със специална инвестиционна цел е освободена от корпоративен данък. Промяна в тази политика би се отразила в намаляване на печалбата на Дружеството.

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

7.9. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Регистрираният капитал на дружеството се състои от 650 000 броя обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Към 31.12.2007, Сердикон Пропъртис Лимитед, Никозия, Кипър притежава 99,073% от акциите на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ има едно дъщерно дружество. „Сердика пропъртис консулт", ЕИК 200442173, със седалище и адрес на управление гр. София 1000 район Триадица, ул. Кърниградска No 19, тел.: +359 (2) 9320040

„Сердика пропъртис" АДСИЦ се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от три физически лица. В съответствие със законовите ограничения поставени пред публичините дружества, един от тримата членове на управителния орган е независим по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК. За този член следва да са налице поредица от отрицателни предпоставки, а именно: да не е служител в „Сердика пропъртис" АДСИЦ и да не притежава като акционер 25 или повече на сто от гласовете в общото събрание; да не е свързано с Дружеството лице и да не е в трайни търговски отношения с него; да не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; да не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

Към настоящия момент по партида на дружеството в Търговския регистър като членове на Съвета на директорите фигурират следните лица: Людмила Димитрова Крачунова, Елена Великова Николова и Росица Филимонова Илиева

Функциите по управление са разпределени както следва: изпълнителен директор на дружеството е Людмила Димитрова Крачунова, член на Съвета – Росица Филимонова Илиева, независим член и зам.-председател на Съвета – Елена Великова Николова

8. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

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

Дружеството е със специална инвестиционна цел, секюритизиране на имоти, и като такова имуществото му основно се състои от инвестиционните имоти описани в т. 5.4 и т. 5.6. Дружеството не се занимава с производствена дейност и не притежава съответните производствени единици и оборудване.

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

Няма екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от емитента

9. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

2006 г. - Дружеството е учредено през месец декември 2006 г. и няма реализирани приходи за 2006 година.
2007 г. - Общите приходи от дейността на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за 2007г., са в размер на **323 271.81** лв. (триста двадесет и три хиляди двеста седемдесет и един лева и 81 стотинки). Към м. декември 2007г., земите и инвестиционните имоти на дружеството са преоценени. Вследствие от преоценката дружеството има приходи от преоценка в размер на **282 702.84** лв.(двеста осемдесет и две хиляди седемстотин и два лева и 84 стотинки) В резултат от преоценката загубата за отчетната 2007г. е намаляла до **84 474.14** лв. (осемдесет и четири хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и 14 стотинки).

9.2. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

В таблицата по-долу са представени някои финансови показатели за дружеството от учредяването до сега. 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 4: финансови показатели към 2006 - 30.06.2008 г.:

ПОКАЗАТЕЛ (хил. лв)	**2006**	**9.2007**	**2007**	**9.2008**
Собствен капитал	**493**	**2 238**	**2 419**	**4 669**
основен капитал	500	650	650	650
Резерви	0	1 905	1 861	1 861
неразпределена печалба	0	0	0	0
непокрита загуба	0	-6	-7	-91
текуща печалба/загуба	-7	-310	-84	2 250
Малцинствено участие	0	0	0	0
Дългосрочни пасиви	0	0	0	58 675
Краткосрочни пасиви	14	30	39 118	2 003
ОБЩО ПАСИВ	**507**	**2 268**	**41 537**	**65 347**

От данните в одитираните отчети е видно, че в края на 2007 г. собствения капитал на дружеството е значително по-голям от този в края на 2006 г. Основния фактор за това значително нарастване е осъщественото през 2007 г. първоначално задължително увеличение на капитала чрез издаване на 150 000 обикновени акции с право на глас и номинална стойност 1 лев и натрупания премиен резерв от продажбата на права за записване на акции от тази емисия и е в размер на 1 861 хил. лв.
За отчетният период, приключил на 31 декември 2007 г., нетният паричен поток изразходван за основната дейност на дружеството нараства до 315 хил. лв. Дружеството изразходва 18 917 хил. лв. за инвестиционни дейности през 2007 г. Нетните парични средства, използвани за финансовите дейности на дружеството възлизат на 19 037 хил. лв. през 2007 г. спрямо 500 хил. лв. през 2006 г.

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

Няма необичайни и редки събития, които да са засегнали или да има основание да се очаква да засегнат приходите на емитента. Основните очаквания за промени в приходите са продиктувани от изпълнението на инвестиционната програма.

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.

До този момент няма държавна политика или фактор, които да са повлияли значително пряко или косвено на дейността на емитента. Регистрираният от страната икономически растеж и стабилността на водената икономическа политика ни дават основание да считаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на емитента.

10. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1 ОЦЕНКА НА ИЗТОЧНИЦИТЕ И КОЛИЧЕСТВАТА ПАРИЧНИ ПОТОЦИ

В периода 2006 – 2007 година паричните потоци на Дружеството са формирани от емитиране на ценни книжа.

Таблица 5: Парични потоци на дружеството за периода 2006 – 9.2008 г.:

ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)	**2006**	**9.2007**	**2007**	**9.2008**
А. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ				
1. Постъпления от клиенти			24	4531
2. Плащания на доставчици		-292	-330	-887
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани за търговия				
4. Паричните потоци, свързани с трудови възнаграждения		-4	-7	-20
5. Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)				-1 265
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата				
7. Получени лихви		7	20	353
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства		-4	-1	-1
9. Положителни и отрицателни валутни курсови разлики				-5
10. Други постъпления/плащания от оперативна дейност			-1	359
Нетен паричен поток от основна дейност (А)		-294	-296	3 065
Б. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТ. ДЕЙНОСТ				
1. Покупка на дълготрайни активи			-18 937	-32 941
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи				3 081
3. Предоставени заеми				
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг				
5. Получени лихви по предоставени заеми				
6. Покупка на инвестиции				
7. Постъпления от продажба на инвестиции				
8. Получени дивиденти от инвестиции				
9. Курсови разлики				
10. Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност				
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност (Б)	0	0	-18 937	-29 859
В. ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ				

ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)	2006	9.2007	2007	9.2008
1. Парични потоци от емитиране на ценни книжа и права	500	150	2007	
2. Парични потоци от обратно придобиване на ценни книжа				
3. Постъпления от заеми		1857	17 109	59 331
4. Платени заеми				-17 764
5. Платени задължения по лизингови договори				
6. Платени лихви, такси, комисионни по заеми с инвестиционно предназначение			-75	-598
7. Изплатени дивиденти				
8. Други постъпления/плащания от финанс. Дейност			-3	
Нетен паричен поток от финанс. дейност (В)	500	2 007	19 038	40 968
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	500	1 713	-195	14 174
Д. Парични средства в началото на периода	0	500	500	305
Е. Парични средства в края на периода	500	2 213	305	14 479

През първият период се наблюдава положително изменение на паричния поток, което се дължи основно на факта, че дружеството е учредено декември 2006 г. и единствената му дейност до края на годината е увеличение на капитала. През втория период се наблюдава отрицателно изменение на паричните потоци на Дружеството, дължащо се на инвестиционната дейност през годината. Основните източници на ликвидност са банкови кредити. Очакваните от дружеството вътрешни източници на ликвидност за финансиране придобиването на недвижими имоти:

- Набран капитал от следващи увеличения на капитала;
- Приходи от дейността.

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАЕМИТЕ

Дружеството е сключило три договора за банков кредит, като едната кредитна линия е закрита на 28.02.2008г. В момента дружеството има сключени договори за два кредита с Юробанк И Еф Джи България АД

- **Договор за банков кредит №100-659/21.11.07 г.** - договорът е за кредитна линия за оборотни средства в размер на 7 000 000 (седем милиона) евро. Крайният срок за усвояване на средства от кредита е 20.11.2008 г. Към 31.12.2007 г. Дружеството е усвоило 7 000 000 (седем милиона) евро по тази кредитна линия. Крайният срок за издължаване на кредита е 21.11.2008 г. За усвоеният кредит Дружеството ще заплаща лихва в размер на тримесечен EURIBOR, валиден за съответния период на начисляване на лихвата, плюс надбавка в размер на 1.7 (едно цяло и седем десети) пункта. За обезпечение на главницата, лихвите, таксите и комисионните и другите разноски по предоставения кредит и като условие за ползване/усвояване/, Дружеството е учредило в полза на Юробанк И Еф Джи България АД първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху вземане по договор за паричен депозит в лева в

размер на 13 700 000 (тринадесет милиона и седемстотин хиляди) лева, собственост на Алфа Кепитъл Мениджмънт ООД.

- **Договор за банков кредит №100-686/11.12.07 г.** - договорът е за кредитна линия за оборотни средства в размер на 3 000 000 (три милиона) евро. Крайният срок за усвояване на средства от кредита е 10.12.2008 г. Към 31.12.2007 г. Дружеството е усвоило 1 747 446.40 (един милион седемстотин четиридест и седем и четиристотин четиридесет и шест и 0.40) евро по тази кредитна линия. Крайният срок за издължаване на кредита е 11.12.2008 г. За усвоеният кредит Дружеството ще заплаща лихва в размер на тримесечен EURIBOR, валиден за съответния период на начисляване на лихвата, плюс надбавка в размер на 1.7 (едно цяло и седем десети) пункта. За обезпечение на главницата, лихвите, таксите и комисионните и другите разноски по предоставения кредит и като условие за ползване/усвояване/, Дружеството е учредило в полза на Юробанк И Еф Джи България АД първи по ред особен залог по реда на Закона за особените залози върху вземане по договор за паричен депозит в лева в размер на 5 867 000 (пет милиона осемстотин шестдесет и седем хиляди) лева, собственост на Алфа Кепитъл Мениджмънт ООД.

10.2. ИЗПОЛЗВАНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

От учредяването си „Сердика пропъртис" АДСИЦ не е използвало специализирани финансови инструменти.
Към датата на изготвяне на проспекта Дружеството няма наличности във валута, различна от български лева.

10.3. СЪЩЕСТВЕНИ АНГАЖИМЕНТИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА КАПИТАЛОВИ РАЗХОДИ

„Сердика пропъртис" АДСИЦ няма ангажименти за извършване на капиталови разходи.

10.4. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Дългосрочните капиталови ресурси на емитента се състоят основно от заемни средства, тъй като към 30.09.2008 г. Дружеството има дългосрочни заеми от банки и облигационен заем, които са значително по-големи от собствения капитал. Към 30.9.2008 собственият капитал възлиза на 4 669 хил.лв., докато дългосрочните пасиви са в размер на 58 675 хил.лв.

За краткосрочните капиталови ресурси можем да съдим от състоянието на ликвидността на дружеството.

Таблица 6: Коефициенти на ликвидност

КОЕФИЦИЕНТИ ЗА ЛИКВИДНОСТ	2006	9.2007	2007	9.2008
Коефициент за обща ликвидност	35.929	75.467	0.167	10.057
Коефициент за бърза ликвидност	35.929	75.467	0.037	7.894
Коефициента за незабавна ликвидност	35.714	73.767	0.008	7.228

От коефициентите за ликвидност е видно, че, поради бързия растеж в края на 2007 г. ликвидността на дружеството е намаляла в сравнение с предходните

периоди. Ниските стойности на коефицентите за 2007 са индикация за ограничен финансов ресурс, като към септември 2008 този проблем е решен, чрез емитирането на емисия облигации.

11. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

От учредяването си Емитента не е извършвал изследователска и развойна дейност.

12. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

От датата на последно публикуваните одитирани отчети на емитента няма значителна неблагоприятна промяна в проспектите на емитента.

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

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции, както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност. Данните за макро показатели за 2007 и първото шестмесечие на 2008 са представени в следната таблица:

Таблица 7: Макроикономически показатели на България за 2007 и 01.01.2008-30.06.2008

МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ					
		Тримесечни данни			
	2007	**2007 Q1**	**2007 Q2**	**2008 Q1**	**2008 Q2**
РЕАЛЕН СЕКТОР					
Брутна добавена стойност (млн. лв.)	46 401	12 962	13 539	10 947	,
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %)	6,3	3,1	8,4	7,6	,
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.)	56 520	15 743	16 346	13 484	15 994
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %)	6,2	4,9	6,9	7,0	7,1
Крайно потребление (млн. лв.)	48 209	12 258	14 428	12 444	,
Брутно капиталообразуване (млн. лв.)	20 798	5 372	6 615	4 779	,
Износ на стоки и услуги (млн. лв.)	35 831	10 843	8 946	8 809	,
Внос на стоки и услуги (млн. лв.)	48 317	12 730	13 644	12 549	,
БВП дефлатор (изменение, %)	7,9	9,3	11,5	8,6	,
Хармонизиран индекс на потребителските цени (средно изменение за периода, %)	7,6	9,0	11,2	12,4	14,0
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	9,4	12,6	11,2	5,5	,
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база средногодишни цени за предходната година, %)	7,0	8,4	11,0	7,0	,

Безработица (%)	6,9	–	–	–	–
ВЪНШЕН СЕКТОР					
Платежен баланс					
(% от БВП)					
Текуща сметка	-21,5	-13,5	-21,5	-5,3	-11,5
Търговско салдо	-25,5	-17,5	-25,5	-5,5	-13,1
Износ FOB	46,6	–	–	–	–
Внос FOB	72,1	–	–	–	–
Услуги, нето	3,8	4,2	3,8	-0,4	0,7
Пътувания, нето	3,3	3,5	3,3	-0,3	0,6
Доход, нето	-1,1	-1,1	-1,1	0,2	-0,6
Текущи трансфери, нето	1,2	0,8	1,2	0,4	1,4
Текуща и капиталова сметка	-20,3	-13,0	-20,3	-4,8	-10,9
Капиталова и финансова сметка	36,3	26,9	36,3	6,9	14,9
Финансова сметка	35,1	26,4	35,1	6,3	14,3
Преки инвестиции в България	21,1	15,2	21,1	2,6	6,3
Портфейлни инвестиции - активи	-0,3	0,3	-0,3	-0,0	-0,5
Портфейлни инвестиции - пасиви	-1,5	-1,2	-1,5	-0,1	-0,2
Други инвестиции - активи	-1,7	1,3	-1,7	2,3	0,7
Други инвестиции - пасиви	18,2	11,3	18,2	2,7	9,4

Източник: Българска Народна Банка

През 2008 г. ще се запази положителното икономическо развитие на България, което се наблюдава през последните няколко години. Прогнозният растеж на БВП за периода е около 6% годишно. Факторите, които обуславят високия растеж на икономиката, са високите инвестиции и нарастването на износа. Прогнозният растеж за следващите години се очаква да бъде по-малък с оглед на продължаващата финансова криза, водеща до забавяне на ръста на световната икономика. Допълнителен негативен ефект върху потенциалният ръст на БВП ще изиграе и спирането на финансирането по някои от предприсъединителните фондове на ЕС. Прогнозният ръст на БВП за 2009 е в рамките на 3-4%.

Очаква се инвестициите да растат с по-бързи темпове от растежа на БВП. Осъщественото на 1 януари 2007 г. присъединяване на България към ЕС се отрази положително на динамиката на инвестициите. Високият ръст на дела на инвестициите в БВП, задържа дефицита по текущата сметка на високи нива, въпреки нарастването на спестяванията. Това може да се промени с оглед на световната финансова криза. Натрупаният фискален резерв, както и мерките приети от правителството ще позволят компенсирането на ефектите от намаляването на преките чуждестранни инвестиции.

Очакванията са, че растежът на износа ще продължи да се покачва до края на 2008 поради запазването на конкурентноспособността на местното производство на международните пазари чрез поддържане на устойчив растеж на производителността на труда промишлеността, висока инвестиционна активност и нарастване на дела на българския износ в общия внос на страните от ЕС. Следващата година този ръст вероятно ще се забави с оглед на намаляващото потребление в икономически развитите страни, последица от световната финансова криза. Този ефект вероятно ще е краткотраен, с оглед на това, че има безпрецедентно в историята координирано вземане на мерки от правителствата и централните банки на развитите страни за преодоляване на финансовата криза.

Вносът на потребителски стоки ще остане висок, тъй като при тях ценовият ефект не е така силно изявен. Това може да бъде окачествено и като негативна тенденция, но тя е в унисон с нарастващото потребление и сравнително улеснения достъп на домакинствата до кредитиране. Модернизирането на приватизираните вече дружества и потоците от преки чуждестранни инвестиции (ПЧИ) през годината ще стимулират вноса на инвестиционни стоки, в обратна посока ще действа наблюдаваното в последно време намаление на отпусканите корпоративни кредити.

Предвижданият ръст от над 10% за 2008 на приходите от туризъм и частните текущи трансфери ще компенсира част от очертаващия се голям търговски дефицит. През разглеждания период ще постъпят средства от структурните фондове на ЕС. Очаква се нетните ПЧИ да покрият до голяма степен дефицита по текущата сметка. В същото време тези потоци осигуряват ресурс за внос на стоки и услуги и при евентуално тяхно намаление, може да се очаква и ограничаване на дефицита по текущата сметка. За първото шестмесечие на 2008 текущата сметка на България се е подобрила с BGN 549.2 милиона.

Съпоставено с второто тримесечие на 2007, спадът от 26,25% на потоците на ПЧИ за същия период на 2008 се дължи главно на продължаващата от Октомври 2007 глобална финансова криза и намалялото общо ниво на инвестиционните потоци като цяло. Въпреки големия търговски дефицит, в средносрочен период не очакваме салдото на платежния баланс на страната да окаже натиск върху валутните резерви на БНБ.

Дългосрочният инвеститорски интерес към страната ще поддържа висок притока на преки чуждестранни инвестиции и въпреки несигурността на международните финансови пазари не се очаква местните икономически агенти да имат значителни проблеми с достъпа до външно финансиране. Поради значителния внос на инвестиционни стоки и на непрекъснато поскъпващи суровини и материали се очаква съотношението на дефицита по текущата сметка на платежния баланс към БВП да остане на нивото от 2007 и да се финансира предимно от притока на ПЧИ.

12.1. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

България е сред най-динамично развиващите се пазари на недвижими имоти в Европа. 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.
Приемането на България в ЕС и членството и в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност и поддържане на дългосрочен ръст на БВП.

12.2. СЕКТОРЕН АНАЛИЗ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

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. През 2006 и 2007 г. цените на недвижимите имоти в България достигнаха до безпрецедентни нива.

Усилията на сектора се фокусираха към значително увеличаване на обемите на новото строителство за да може да се удовлетвори нарасналото търсене. Типичен пример е подсектора на жилищните площи. Така например ако през 2005 година в София са завършени сгради са с площ 360 хил. кв. м., то през 2007 година площта на построените сгради вече е 700 хил. кв.м. В същото време ако цените на жилищата в София през 2005 се движат основно между 420 евро на кв. м. и 1 500 евро на кв. м., то съответните цени в края на 2007 г. са от 800 евро на кв. м. до над 3000 евро на кв. м. Подобна е тенденцията във всички големи градове в България.

Офис площи. Пазар на офис площи в София

Предлагане

През последните години се наблюдава агресивно строителство и предлагане в този подсегмент от пазара на недвижими имоти. Така например построените офиси през 2006 г. са с обща площ за страната от 280 000 кв.м., а през 2007 съответната стойност е около 250 000 кв.м. Само в София за 2006 са построени 157 000 кв.м офиси, а през 2007 – 159 000 кв.м. В същото време на фаза строеж са 1 780 000 кв.м (от които 1 200 000 са в София), а на фаза проект 1 640 000 кв.м. (1 280 000 в София).

Търсене

Търсенето на качествени, съвременни офис площи от клас А и В продължава да нараства през втората половина на 2007 г. и първата половина на 2008 г. Основният движещ фактор за търсенето на първокласни офис площи са големите мултинационални корпорации развиващи бизнес в България, а също така и просперирашите български компании. Въпреки, че нивата на наемите нараснаха в сравнение с 2006 г., търсенето продължава да расте, тъй като компаниите обръщат все по – голямо внимание на по – високото качеството на работната среда, водещо до по – висока производителност и ефективност на труда.

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

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

Към момента на пазара на недвижими имоти има малък брой оферти за наемане на цели сгради с площ от 1 500 до 3 800 кв. метра, като всички те са разположени в София. Всички те са разположени в крайните квартали на града и нивата на исканите наеми са между 5 и 8 евро на квадратен метър. По – голям е броят на офертите за офиси с площ между 500 и 1500 кв. метра. Такива имоти се предлагат не само в столицата, но и във Варна и Пловдив. Тези офиси обикновено са част от сграда с друго предназначение, понякога дори офис

площите са съчетани и с жилищни площи. Най – многобройни на пазара са офисите с площ между 200 и 400 кв. метра и всички те са в сгради със смесено предназначение.

През последните години се наблюдава нарастващ интерес към този пазарен сегмент и продажбите на офис площи нарастват и броят на сделките става все по – голям.

Голяма част от българските фирми предпочитат да купуват, а не да наемат офис площи. Тази тенденция постепенно ще се променя с намаляването на разликите между наемите и продажните цени на имотите, специализацията на дейността на фирмите и появяването на нови бизнес сгради, предлагащи оптимални условия за своите наематели.

Друга тенденция, която се наблюдава на пазара на недвижими имоти е местенето на компаниите от сгради от по – нисък клас в по – престижни офис сгради. Търсенето на модерни, качествени офис сгради продължава да расте през 2008 г.

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

Незаети площи

В последните години търсенето значително надвишава предлагането, което се отразява в непрестанно намаляване на процента на незаетите площи и това лесно се вижда от информацията за София. Ако този процент за офисите от от клас А в началото на 2006 г. е 12%, то към втората половина на 2007 г. данните са за около 6%. Най – висок е процентът на незаетите площи в новопостроените административни сгради в крайните квартали на града – около 7.7% - като това се обяснява със завършването на проекти, които нямат сключени предварително договори за наем за целите си площи. В центъра на София незаетите офис площи са под 4%.

Наеми

Горната граница на наемите в последните две години се качват със стабилен темп, докато долната остава относително стабилна. Ако през 2005 г. наемането на офис от клас С е струвало 5 до 7 евро, клас В – 9 до 12 евро и клас А от 15 до 18 евро на квадратен метър, то стойностите за горна граница на наемите за офиси клас А например е станала 26 евро за квадратен метър, с единични спекулативни оферти на 30 евро за квадратен метър.

Таблица 8: Наеми на офис площи в София

Вид офис площи	Евро на кв. метър
Клас А	12-26
Клас В	10-13
Клас С	6-9

Цени

През 2007 г. цените на офис площите нарастват леко в сравнение с предходната година. Очакванията са наемите да се запазят на текущите нива, а цените да продължат да нарастват леко. Цените се движат между 600 и 2 500 евро на квадратен метър, като най – високите цени са в центъра на София.

Таблица 9: Цени на офис площи в София

Вид офис площи	**Евро на кв. Метър**
Клас А	1400-2200
Клас В	800-1200
Клас С	650-800

Доходност

В началото на строителната експанзия в София през 2002, пазарът на офис площи очакваше доходност от 14 до 16%. Към 2005 доходността пада до 9.5% - 11%, а в момента според Colliers е около 7.2% - 9%.

Въпреки намалението средната доходност остава висока в сравнение със столиците на останалите Централно и Източноевропейски държави (където доходността е около 5-8%) и това е една от причините прогнозите да сочат, че пазара на офис площи ще продължи да се развива с привличането на все повече международни и местни инвеститори.

Пазар на офис площи във Варна

Въпреки относително малкият размер на пазара на офисни площи, Варна отчита развитие в този сегмент през последната година. Офисните плащи във Варна могат да се разделят на четири основни категории:

- нови офисни сгради (построени през последните 10 години);
- ремонтирани и реконструирани;
- стари административни сгради;
- жилищни сгради с офисни помещения на долните нива.

Общият размер на офисните плащи се оценява приблизително на 50 хил. кв. м., включващи както сгради ползвани под наем, така и такива собственост на ползвателтите. Размерът на новопостроените офис площи за 2008 г. се очаква да нарасне значително. Основна роля за увеличаването на предлагането на висококачествени офис площи във Варна играе и изграждането на сградите в големия проект Бизнес парк Варна.

Търсене

Следвайки икономическите тенденции в България, за варненския регион в частност могат да се очаква устойчиво търсене на модерни офисни помещения, както като бройка така и като площи. Около 50% от наемателите ползващи качествени офис помещения заемат площи от около 80 кв. м., 35% са наетити площи с размер между 80 и 200 кв. м.и 15% са тези надвишаващи 200 кв. м. Средната офисна площ на служител е 12 кв. м.

Като цяло компаниите изискват офисните площи да са с възможност за гъвкаво преразпределение, спрямо специфичните изисквания на всеки наемател. Също така търсени са и площи, предлагащи модерни комуникационни връзки, централни климатизиции, паркинги и комунални услуги.

Цените на площите под наем във Варна варират значително в зависимост от качеството на категорията на площите. Офисите разположени в нови сгради, както и в реновираните сгради се предлагат между 8.5 - 14 евро на кв. м. По-ниските наеми варират около 3 евро на кв. м. и са за реконструирани

апартаменти. Като към момента средната цена може да се определи на 8 евро на кв. м. на месец.

Търговски площи

Предлагане

През последните години се наблюдава значителен растеж и в този подсегмент от пазара на недвижими имоти. Все по-голям интрес има в проектите за строителство на молове, като освен завършените няколко такива в София такива проекти има и в някои от останалите големи градове на страната. Построените търговски площи през 2006 г. са с обща площ за страната от 410 000 кв.м., а през 2007 съответната стойност е около 880 000 кв.м. За разлика от офис площите, тук София не привлича чак толкова голям процент от инвестициите в търговски сгради, като данните сочат, че за 2006 са построени 190 000 кв.м търговски сгради, а през 2007 – само 110 000 кв.м. В същото време на фаза строеж са 1 585 000 кв.м (от които 545 000 са в София), а на фаза проект 1 955 000 кв.м. (860 000 в София). Трябва да се отбележи, че голяма част от нарастването идва от навлизането и увеличаването на различни международни вериги като "Технополис", "Метро", "Билла" и други.

Търсене

Търсенето нараства основно в сегмента на комплексите, концентриращи голяма търговска площ, т.е. моловете. Търсенето в сегмента на централни/търговски улици е традиционно голямо, като вече от много време то значително надхвърля предлагането.

Наеми

Наемите на търговските площи зависят от предназначението, местоположението и големината на предлаганите площи. Към момента цените за наеми в София са следните.

Таблица 10: Наеми на търговски площи в София

Вид	Евро на кв. метър
Шопинг центрове и молове	30-60
Търговски улици	50-120
Жилищни квартали	4-20
Търговски вериги	7-12

Цени

Цените, както и наемите зависят много от предназначението, местоположението и големината на предлаганите площи. Трудно е да се даде някаква средна цена, като се има предвид, че офертите в София варират между 500 и 20 000 евро на квадратен метър.

Доходност

Трудно може да се определи каква е, с оглед на това че има малко транзакции – повечето търговски вериги например строят за себе си. Според Colliers индикативна стойност за доходността е 7-8%.

Пазара на недвижими имоти в Пловдив е сравнително слабо развит от гледна точка на модерни шопинг центрове. Най-големите съществуващи центрове са:

- Benchmark Center – едноетажна сграда с РЗП 6 154 кв. м., включваща 8 магазина. Паркингът има капацитет от 120 коли. Сграда е изцяло отдадена под наем. Наемателите са фирми със следните марки: Neoset, Felyx Toys, JYSK, Carpet Max, Зора и техномаркет Европа.
- Central Hall – 6 000 кв. м. търговски площи
- Sani Trade Center – Комплексът се намира в квартал Тракия и предната част гледа към булевард Шипка. Сградата е РЗП от 5 400 кв.м. Има 49 места за отдаване на първият и втори етаж. Паркингът има капацитет от 200 автомобила.
- Plovdiv Trade Complex – комплексът покрива пешеходния мост в Пловдив. Наличната площ е 3 112 кв.м.
- Ekselsior – модерен шопинг център с РЗП от 4 400 кв.м. налични от края на 2005.

В Пловдив свободните площи за отдаване под наем на търговски вериги за магазини са предимно на ул."Княз Ал. Батенберг". Нивата на наем варират между 35-69 евро/кв.м., а цената за покупките са около 2 000 евро/кв. м. Друга търговска улица е „Иван Вазов", която се е специализирала в продажбата на обувки. Цените за наем по централните булеварди са средно 15 евро/ кв.м.

Таблица 11: Търговски наеми в Пловдив

	Наем – евро	Площ – кв.м.	Евро/кв. м.
Център	800	10	80
	4 500	100	45
	1 000	16	62.5
Предградие	780	55	14.18
	1 350	90	15
	600	90	6.66

Земеделска Земя

За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започва развитието си едва през 1998 г. През следващата година предлагането на земи се активизира, но търсенето е слабо и пазарът е

нерегулиран. До края на 2003 година има умерена динамика на сделките, както и трудности при прехвърлянето на собствеността. През 2004 г. значително се увеличават сделките със земеделска земя, като тенденцията се запазва и развива през 2005 г., когато пазарът на земеделски земи вече може да се счита за активен и привлекателен за инвеститорите.

Пазарът на земеделски земи в България през последната година е много по-стабилен по отношение на земите за земеделски цели. Същевременно продължава покачването на цените, като средната пазарна цена на земята за земеделски цели е отбелязала 20-процентов ръст през 2007 г., като е достигнала 235 лв. на дка.

През миналата 2007 г. са сключени 125 хил. сделки за 1 153 хил. декара земя. Най-атрактивен за купувачите е бил Северният централен регион, като това измества първенството от Североизточния район, където интересът към земя е бил най-висок през 2006 г. Цената на декар в Северен централен район през 2007 г. е нараснала средно претеглено два пъти спрямо предходната година, като е достигнала ниво от 607 лева за дка. (средно претеглена цена между средните цени за земеделска земя, която е била 208 лв. и за земя за неземеделски цели 707 лв., съотнесена към съответните обеми търгувани площи). Предпочитанията на инвеститорите се обясняват с изключително доброто почвено разнообразие и активни земеделски структури, както и с много добре разработената инфраструктура в Плевенския регион, където основно са били и най-атрактивните сделки през отчетната година.

Таблица 12: Количество продадена земя през периода 2000-2007 г.

Райони	**Търгувана земя – дка**								**Общо**
	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	
Северозападен	16 024	18 750	30 766	21 173	63 951	74 026	168 039	226 098	618 827
Северен Централен	25 412	66 695	73 277	85 100	77 403	115 822	206 896	317 192	967 797
Североизточен	113 538	407 932	173 189	167 091	184 382	202 855	265 546	252 372	1 766 905
Югоизточен	14 423	42 935	33 509	40 160	77 316	102 504	142 897	157 254	610 998
Южен Централен	18 169	49 390	32 796	27 141	50 832	77 285	103 237	155 905	514 755
Югозападен	5 519	9 265	11 044	5 057	9 446	21 857	15 271	44 116	121 575
Общо за страната	193 085	594 967	354 581	345 722	463330	594 349	901 886	1152937	4 600 857

Таблица 13: Средна продажна цена за декар за периода 2000-2007 г.

Райони	**Средна цена -лв/дка**							
	2000	**2001**	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**
Северозападен	128	92	115	92	89	115	170	443
Северен Централен	105	97	120	104	140	190	346	607
Североизточен	123	129	107	117	138	1 157	1 287	1 687
Югоизточен	112	126	164	157	545	4 212	5 171	4 218
Южен Централен	215	308	281	297	737	891	792	897
Югозападен	618	509	574	967	2 591	15 366	13 393	13 763
За страната	137	141	141	143	306	1 854	1 706	1 846

Забележка: следва да се има предвид, че цените в горната таблица отразяват както цените на "същинските" земеделски земи, така и цените на земи за нестопански цели.

13. ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ ще осъществява инвестиционната си дейност съобразно Устава си и действащото българско законодателство.

През 2008 година Дружеството ще изпълнява и следва основните си инвестиционни цели:

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

Плановете на Съвета на директорите на Дружеството предвиждат набраните през следващите две години средства да бъдат инвестирани приоритетно в сектора "офис" сгради. Причините за този избор са следните:

- търсенето в този сегмент е най-голямо, включително и от страна на чужди инвеститори и към настоящия момент там може да се постигне най-бърза реализация;
- финансирането на подобни проекти е сравнително най-безпроблемно и при най-атрактивни условия.

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

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

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

14.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

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

Членът на Съвета на директорите Росица Филимонова Илиева е с магистърска степен от Университета за национално и световно стопанство в гр. София, специалност „Международен туризъм" и допълнителна квалификация от "Института за следдипломна квалификация" по специалност "Счетоводство, финанси и контрол". Опитът и знанията и хронологично могат да се представят, както следва:

2006- до момента – Финансов анализатор в "Алфа финанс холдинг" АД;
2004-2006 г. – Служител в отдел "Счетоводство и финанси" в "Хилтън София";
2001-2003 г. – Координатор бизнес център в "Хилтън София";
2000-2001 г. – Координатор и преводач в "Асоциация за икономическо развитие"
Бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. "Шейново" №7

Людмила Димитрова Крачунова е член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Тя притежава магистърска степен от АТСО „Н.М.Шверник" / Академия на труда и социалните отношения/ гр. Москва, специалност "Икономика и социология на труда".

Изпълнителният Директор Людмила Крачунова е с богата професионална биография, както следва:

2003 - до момента – управител на „Коймора-България" ООД;
1998 - 2003 – началник „Финансов отдел" в „ДЗИ Банк" АД;
1996 - 1998 – главен счетоводител на „Контико" ООД;
1994 - 1996 – главен счетоводител на „Контракт недвижими имоти" АД;
Бизнес адрес: гр. София, Триадица, ул. „Кърниградска",№19

Независимият член на Съвета на директорите, Елена Великова Николова има висше образование по право от СУ "Св. Климент Охридски". Работила е като юрисконсулт на "КЗУ" ЕАД, гр. София (1995-1996г.) и на "Агромашинаимпекс" ЕАД, гр. София (1996г. – 1998г.). От 1998г. Елена Николова е адвокат при Софийска адвокатска колегия.
Бизнес адрес: гр. София, Триадица, ул. „Кърниградска",№19

Мандатът на членовете изтича на 30.06.2013 г. С представляващите Дружеството са сключени договори за управление, в които, както и в Устава, не е предвидена клауза за изплащане на компенсации при прекратяване на правоотношенията им с Дружеството.

През последните 5 години членовете на Съвета на директорите:

- не са осъждани, включително за измама,
- не са били членове на административни, управителни или надзорни органи, или висши служители на дружество, което е обявено в несъстоятелност или е в производство по обявяване в несъстоятелност, управлявано е от синдик или е в производство по ликвидация;
- не са били разследвани или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително от компетентни органи на професионални организации) и не са били лишени от съда от правото да бъдат членове на административни, управителни или надзорни органи на даден емитент, да участват в управлението или да ръководят дейността на даден емитент.

14.2. ПРИТЕЖАВАНИ АКЦИИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Никой от членовете на Съвета на директорите не притежава акции на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството. С оглед на разпоредбите на чл. 148, ал. 1, т. 2 във връзка с § 1, т.13 от ЗППЦК, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горе посочените членове на Съвета на директорите, както и върху основните акционери.

14.3. ОСНОВАТЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акционери в "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, при учредяването на Дружеството са: "Контракт София" ООД с 350 000 броя акции и ЗПАД "ДЗИ – Общо застраховане" със 150 000 броя акции, представляващи съответно 70,00% и 30,00% от капитала на Дружеството.

14.4. ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството няма висши или ключови ръководители или служители, различни от членовете на Съвета на директорите.

14.5. НАЛИЧИЕ НА ФАМИЛНИ ВРЪЗКИ

Не са налице фамилни връзки между членове на Съвета на директорите на Дружеството помежду им или с лица, съответно лице от висшия ръководен състав на емитента.

14.6. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

Няма потенциални конфликти на интереси между задълженията на емитента и на членовете на Съвета на директорите от една страна, и техните частни интереси и/или други задължения от друга страна.

Не съществуват договорености или споразумения между основни акционери, клиентите, доставчиците на дружеството и други лица, в съответствие с което някое от горепосочените лица да е избрано за член на Съвета на директорите.

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

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5% от размера на активите по баланса на дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1 % от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

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

За отчетната 2007 г. На членовете на съвета на директорите са изплатени възнаграждения в общ размер 6 635,00 лв.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ИМЕНАТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КОМИТЕТА И РЕЗЮМЕ ЗА МАНДАТА, ПО КОЙТО ФУНКЦИОНИРА СЪЩИЯТ

Дружеството няма одитен комитет към момента на изготвяне на Проспекта. Планирано е свикване на Общо събрание на акционерите, на което да бъде избран одитен комитет.

16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА, ДАЛИ ЕМИТЕНТЪТ СПАЗВА ИЛИ НЕ РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ В СВОЯТА СТРАНА ПО РЕГИСТРАЦИЯ.

Със свое решение от месец март 2007г., Съвета на директорите прие Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на дружеството, основана на принципите на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР) и Националния кодекс за корпоративно управление на „Българска Фондова Борса – София" АД. В Програмата са заложени следните основни цели и принципи: осигуряване за акционерите нарастване стойността на инвестициите; обезпечаване и равнопоставеното третиране на акционерите; осигуряване на своевременното и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на дружеството; осигуряване на ефективен контрол върху управлението, от страна Съвета на директорите на дружеството, осъществявано от страна на акционерите.

16.2.1.Изпълнение на Програмата в частта й запазване и увеличаване на стойността на инвестициите на акционерите при наличието на минимален риск

През изминалата 2007 година "Сердика Пропъртис" АДСИЦ придоби право на собственост върху недвижимите имоти, описани в т. 5.4. от настоящия доклад. Придобитите имоти отговарят на условията относно имотите, в които дружеството може да инвестира, съгласно чл.6 и чл.7 от Устава на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Проспекта за публично предлагане на акциите на дружеството, потвърден от Комисията за финансов надзор с Решение № 45ДСИЦ от 17.01.2007 година, а именно: придобитите недвижим имот се намира на територията на Република България и не са предмет на правен спор. Имотите са придобити по цена, равна или по-ниска от пазарната им оценка съгласно изискването на чл. 19, ал.5 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, като оценката е извършена от определени от Съвета на директорите независими експертоценители, отговарящи на изискванията на чл. 19, ал.2 ЗДСИЦ. През разглеждания период "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е извършило действия и не е сключило сделки, които нарушават ограниченията, предвидени в ЗППЦК, ЗДСИЦ и в Устава на дружеството.

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.

Поканата за свикване на редовното годишно Общо събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, заедно с материалите, свързани с дневния ред, беше изпратена в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност", до "Българска Фондова Борса – София" АД и до "Централен депозитар" АД, като тези органи дадоха публичност на представените материали по предвидения в закона ред. Поканата за Общото събрание на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ беше обнародвана в срок в "Държавен вестник" и публикувана в един централен ежедневник. Материалите по дневния ред на Общото събрание бяха на разположение на акционерите на адреса на управление на дружеството от датата на обнародване на поканата. Право на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството упражниха, лично или чрез представител, лицата, вписани в книгата на акционерите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, водена от "Централен депозитар" АД, 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите имаха възможността да гласуват с всички притежавани от тях акции по въпросите от компетентността на Общото събрание и тъй като акциите на дружеството са от един клас, те дадоха еднакви права на своите притежатели (вкл. и на миноритарните акционери).

16.2.3.Изпълнение на Програмата в частта й за разкриване на информация и прозрачност в управлението на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Съвета на директорите на дружеството е полагал необходимите усилия с цел разкриване пред КФН на регулярната информация, вкл. периодичната

информация, вт.ч. финансовите отчети /тримесечни и годишни/-изготвяни със съдържание и във форма, отговарящи на изискванията на приложимото законодателство, вътрешната информация по чл.4 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти, информацията за дяловото участие и другата информация, която дружествата са длъжни да разкриват съгласно закона по реда на чл. 100т ЗППЦК. Информацията, разкривана пред КФН, е изпращана в същите срокове и обем и на "Българска Фондова Борса – София" АД, ав случаите, предвидени в закона е разкривана и на обществеността.

За периода от издаването на лиценз на дружеството за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, КФН не е налагала принудителни административни мерки на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ поради неизпълнение на задължения за разкриване на информация или неизпълнение на други задължения, предвидени в действащото българско законодателство.

Гаранция за прозрачността в управлението на Дружеството е и независимият финансов одит на Годишния финансов отчет за 2007 година, осъществен от регистрирания одитор Снежана Башева, диплома № 0507.

Дружеството съхранява всички протоколи от заседания на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите; Това са подробни протоколи за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Протоколите от заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Комисията за финансов надзор и на "Българска Фондова Борса – София" АД (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него (от Заместникпредседателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор).

Действията на Съвета на директорите на дружеството през отчетната 2007 година са били изцяло в съответствие със стандартите за добро корпоративно управление, заложени в Програмата: Действията на Съвета на директорите бяха напълно обосновани, добросъвестни, извършени са с грижата на добър търговец и са в интерес на дружеството и неговите акционери. Съветът на директорите осигуряваше спазването на приложимото право и отчиташе интересите на лицата, заинтересовани от управлението, преди всичко акционерите на дружеството и инвеститорите. Съветът на директорите осигури използването на прецизни системи за финансовосчетоводна дейност на дружеството, включително независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол за спазването на закона. Съветът на директорите контролираше процеса на разкриване на информация и съгласно закона.

16.2.4.Преоценка на Програмата

Към настоящият момент, Съветът на директорите счита, че приетата от него Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление е била ефективна. Във връзка с приемането на Националния кодекс за корпоративно управление ("Кодекса"), Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ на свое заседание от 13.02.2008

г., прие решение за приемане и придържане към принципите и добрите практики, въведени с Кодекса.

17. ЗАЕТИ ЛИЦА

Съгласно ЗДСИЦ, дейността на Дружеството се осъществява не от собствен персонал, а по договор с външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството.

На трудов договор е назначен единствено Директорът за връзки с инвеститорите, в съответствие с изискванията на чл. 116г ЗППЦК. Длъжността се заема от Милен Георгиев Маринов. Той е магистър по право от Софийски Университет "Св. Климент Охридски". Има и магистърска степен по "Бизнес администрация" от Нов Български Университет.

18. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Serdicon Properties Limited, Кипър притежава 643 976 броя акции или 99,073% от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите.

18.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: 1) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или 2)може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите или 3) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Мажоритарният акционер в Дружеството е Serdicon properties limited, Кипър, притежаващо 643 976 броя акции или 99.07 % от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите.

В случай, че Serdicon properties limited, Кипър остане основен акционер, за защита на интересите на останалите акционери ще се прилагат разпоредбите на ЗППЦК, съгласно които всяка сделка между дружеството от една страна, и основния акционер, пряко или чрез свързани лица, от друга страна, трябва да бъде одобрена от акционерите в Общото събрание на емитента, ако стойността на сделката е 2% или повече от активите по баланса на емитента. Имащият личен интерес при такава сделка основен акционер (признат от закона за "заинтересовано лице"), няма право да гласува на общото събрание по този въпрос. Ако стойността на сделката е под 2% от активите по баланса на емитента, тя трябва да бъде одобрена от неговия Съвет на директорите.

18.2. СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА ПРОМЯНА НА КОНТРОЛА

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект на емитента не са известни споразумения, чието действие би довело до промяна в контрола на емитента в бъдещ момент.

19. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

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

От учредяването си до момента "Сердика Пропъртис" АДСИЦ не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки. Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

20. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

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

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

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

Serdicon Properties Limited, Кипър притежава 643 976 броя акции или 99,073% от капитала и гласовете в Общото събрание на акционерите.

22. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

22.1. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0,5% от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели /тантиеми/, в размер общо до 1% от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година.

22.2. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА

Към момента на изготвяне на регистрационния документ "Сердика Пропъртис" АДСИЦ има сключени договори с две обслужващи дружества, а именно "Алфа дивелопмънтс мениджмънт" ЕООД и "Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД.

Възнаграждението на обслужващите дружества 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.

23. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ

23.1. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Годишните финансови отчети за 2006 и 2007 година изготвени по МСС, одитирани от регистриран одитор, одиторски доклади, за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са предоставени на Комисията за финансов надзор, като приложения към настоящия Проспект. Изброените в този параграф документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор. Документите могат да бъдат разгледани и в информационния център на КФН в София, ул. Шар Планина №33.

23.2. ВАЛИДНОСТ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ

Последната финансова информация е към 30.09.2008 г.

23.3. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към Регистрационния документ е приложен неодитиран междинен финансов отчет към 30.09.2008 г.

23.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБИ ЗАД ГРАНИЦИ

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

23.5. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

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

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

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната

разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

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

23.6. ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

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

23.7.ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

От датата на годишния финансов отчет - 31.12.2007г. до датата на проспекта съществените промени във финансовото и търговско състояние на емитента са свързани с издадена емисия облигации.

Облигационната емисия е емитирана при условията на частно предлагана. Параметрите по облигационната емисия са посочени в таблицата по-долу.

Таблица 14: Параметри на облигационната емисия

Номер на емисията:	**1 (първа)**
Размер на емисията:	**EUR 30 000 000 (тридесет милиона евро)**
Брой облигации:	**30 000 (тридесет хиляди)**
Вид на облигациите:	**Безналични, поименни, обикновени, лихвоносни, 5-годишни, свободно прехвърляеми, необезпечени**
Срок на емисията:	**60 месеца**
Номинална стойност:	**EUR 1000 (хиляда евро)**
Емисионна стойност:	**EUR 1000 (хиляда евро)**
Купон:	**6.5%**

Период на купонно плащане:	**6 (шест) месеца**
Погасяване на главницата:	**Еднократно до 7 дни след датата на падежа.**
Начална дата за записване на облигациите:	**12.05.2008 г.**
Крайна дата за записване на облигациите:	**13.05.2008 г.**
Краен срок за внасяне на емисионната стойност на записаните облигации:	**До 12:00 ч. на 14.05.2008 г.**
Регистрация на емисията:	**14.05.2008 г.**
Гаранция:	
Цел, използване на средствата:	
Придобиване на портфейл от недвижими имоти	
Водещ мениджър и поемател:	
Райфайзенбанк (България) ЕАД .	

24. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

24.1. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Долупосочените данни се отнасят за капитала на Дружеството след първоначално увеличение на капитала и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния капитал..... 650 000 лева
Емитирани и изцяло изплатени акции ..... 650 000 броя
Номинална стойност на акция ..... 1 лев

Всички емитирани от Дружеството акции след първоначалното увеличение на капитала, са изцяло заплатени и само с парични средства, съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

В съответствие с изискванията на чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на Учредителното събрание, след като получи лиценз от КФН, "Сердика Пропъртис" АДСИЦ увеличи своя капитал от 500 000 лева на 650 000 лева чрез първично публично предлагане на акции. Публичното предлагане /подписка/ приключи на

12.04.2007 г. като всички нови 150 000 акции от увеличението на капитала бяха записани и емисионната им стойност в общ размер на 150 000 лева беше внесена изцяло по набирателната сметка на Дружеството, открита в "Райфайзенбанк (България)" ЕАД. На 19.04.2007 г., СГС вписа в търговския регистър увеличението на капитала на Дружеството.

С решение No. 660/16.05.2007 г. на КФН, емисията акции от увеличението на капитала е вписана в регистъра на КФН и "Сердика Пропъртис" АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, воден от Комисията

24.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Предмет на дейност на дружеството

Информацията за предмета на дейност на дружеството може да се намери в **чл.4** на устава на дружеството, който се намира на първа страница.
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.

Инвестиционни цели на дружеството

Информация за инвестиционните цели на дружеството може да се намери в **чл.8** от устава на дружеството, който се намира на втора страница.

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.
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.
Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно чл. 13, ал. 1 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2 от Търговския закон не се прилага. Безналичните акции се водят в регистрите на Централния Депозитар по

сметка на акционерите. Издаването и разпореждането с безналични акции, си извършва с регистрация в Централен Депозитар. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделните акционери от един и същи клас не е допустимо. Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличение на капитала, са обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на чл. 15 от Устава привилегировани акции, които могат да дават различни права /да формират различни класове акции/: гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание на акционерите при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, Дружеството е длъжно да изплати дължимия дивидент на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен Депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчети и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да го упражнят до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството. Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната й стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции /ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава/, както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретно решение за увеличаване на капитала на Дружеството с издаване на такива акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран дивидент се изплаща всяка година с предимство, преди дивидента по обикновените акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за следващата година, заедно с дължимия дивидент за съответната година. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълния размер, привилегированите акции без право на глас, придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на Дружеството.

Право на глас

Всяка една обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централен депозитар АД, като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Когато предложението за решение засяга правата на акционерите от един клас гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилагат за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял

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

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

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от ЗППЦК, редовното /годишно/ общо събрание на акционерите се провежда до края на първото полугодие, след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи. Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите.
Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията по чл.223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или чл.118 от ЗППЦК.
Свикването се извършва чрез покана, с минимално съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството могат да поискат допълване в обявения в поканата дневен ред по реда на чл.223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.
Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централен депозитар АД 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по реда на чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.
Акционерите с привилегировани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

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

Разпоредбата на чл. 37, ал. 2, във вр. чл. 31, ал. 1, т. 4 от Устава предвижда по – голямо от законоустановеното мнозинство за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква мнозинство от 2/3 от представените акции.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона. Съгласно чл. 37, ал. 2, във връзка с чл. 31, ал. 1, т. 3 от устава, Общото събрание приема решения за увеличаване или намаляване на капитала с мнозинство от 2/3, което е еднакво със законоустановеното в ТЗ.
Съгласно закона и устава капитала на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане на акции в облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадени акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон /с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации.
Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, Съвета на директорите е овластен в срок от 5 години от вписването на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева, чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации, /вкл. конвертируеми/ при общ размер на облигационния заем до 100 000 000.
При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на 194, ал.4 и 196, ал.3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК., като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала на Дружеството. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа.
Капиталът на дружеството може да бъде намаляван при обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 16 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително изкупуване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

Основания за прекратяване на Дружеството

Дружеството е учредено неограничен срок.
Съгласно чл. 31, ал. 1 и §1 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на

прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон, спадне под размера на вписания капитал и в срок от 1 година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на Директорите е по-малък от предвидения в закона минимум /3 лица/. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

24.3. ДОГОВОРИ, РАЗЛИЧНИ ОТ ТЕЗИ ПО ПОВОД ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО

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

24.4. ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

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

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

- "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, гр. София, ул. „Кърниградска" No 19, лице за контакти: (+359 2) 489 8711 - Милен Маринов, от 10:00 до 17:00 ч.
- ИП "Булброкърс" АД, гр. София, гр. София 1504, район Средец, ул. "Шейново" №7, 02/4893-640, факс: 02/9423-120, лице за контакти: Светослава Митишева , от 09:30 до 17:00 ч.

25. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Няма сключени значителни договори, които не са сключени в процеса на обичайната дейност на емитента, които могат да доведат до задължение или право на някой член на групата, което е съществено за възможността на емитента да посрещне задължението си към държателите на ценни книжа по отношение на ценните книжа, които се емитират.

26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИИ ОТ ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В настоящия документ не са включвани записи и/или доклади, изготвени от външни експерти. Информацията, използвана за изготвянето на настоящия документ не е получавана от трети лица.

27. ПОКАЗАТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за регистрация, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

а) учредителния договор и устава на емитента;

б) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;

в) историческата финансова информация на емитента или в случая на група, историческата финансова информация за емитента и неговите дъщерни предприятия за всяка от двете финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

28. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

"Сердика пропъртис" АДСИЦ е инвестирало 10 (десет) % от капитала си в дружеството "Сердика пропъртис консулт" ЕООД, като е записало 65 дяла по 1000 (десет) лева, всеки един или общо 65 000 (шестдесет и пет хиляди) лева, представляващи 100 % от капитала на "Сердика пропъртис консулт" ЕООД, при неговото учредяване. "Сердика пропъртис консулт" ЕООД е регистрирано на 24.10.2008 г. и ще бъде обслужващо дружество на "Сердика пропъртис" АДСИЦ.

Сердика пропъртис консулт, ЕИК 200442173 е със седалище и адрес на управление гр. София 1000, район Триадица, ул. Кърниградска No 19, тел.: 9320040
Предмет на дейност на дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти; покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал. 2 от закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона. Дейностите за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Тази информация може да бъде получена от:

- 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.

Изготвили Регистрационният документ:

За „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Людмила Димитрова Крачунова
/ Изпълнителен директор /

За „Булброкърс" ЕАД

Радослав Рачев
/ Изпълнителен директор /

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи Дружеството и упълномощения инвестиционен посредник с подписите си, положени на 10 октомври 2008 г., декларират, че са отговорни за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Регистрационен документ, както и че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

За „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Людмила Димитрова Крачунова
/Изпълнителен директор/

Росица Филимонова Илиева
/Член на Съвета на Директорите/

Елена Великова Николова
/Член на съвета на директорите/

За „Булброкърс" ЕАД

Радослав Рачев
/ Изпълнителен директор /