П Р О С П Е К Т

"Сердика Пропъртис" АДСИЦ
"Serdika Properties" REIT

РЕЗЮМЕ

ЧАСТ I ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

К О Р П О Р А Т И В Н И О Б Л И Г А Ц И И

ОБЛИГАЦИОНЕН ЗАЕМ EUR 30 000 000
БРОЙ ОБЛИГАЦИИ 30 000
ISIN код BG2100008080

Инвестирането в предлаганите облигации е свързано с определени рискове. Вж. "Рискови фактори"на стр. 10 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и "Рискови фактори"на стр. 10 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

Инвестиционен посредник по емисията
"Булброкърс" ЕАД
адрес на управление: гр. София, ул. „Иван Вазов" № 30,
адрес за кореспонденция: гр. София, ул. "Шейново" №7, партер

Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето акцентира върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в облигацииакции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (облигации), с решение No 1342- Е от 17.11.2008 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите облигакции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, както и подписалият проспекта инвестиционен посредник, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. 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. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ 4
2. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ДОПУСКАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР 5
2.1. Данни за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа 5
2.2. Начален и краен срок за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа 7
2.3. Намаляване или увеличаване на броя на предлаганите книжа 7
2.4. Минимален/максимален брой облигации, записани от едно лице 7
2.5. Условия и ред за покупко – продажба на облигции след регистрирането на емисията на "бфб – София" ад 7
2.6. Условия, ред и срок за плащане на записаните облигации 8
2.7. Пълно описание на начина и датата, на която ще бъдат публикувани резултатите от допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа 8
2.8. Условия, ред и срок за получаване на удостоверителните документи 8
3. ИЗБРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 8
4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПРОЦЕДУРА ПО ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ ПЪРВИЧНОТО ЧАСТНО ПРЕДЛАГЕНЕ 9
5. РИСКОВИ ФАКТОРИ 9
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 10
6.1. Историческа справка и развитие на емитента 10
6.2. Важни събития в развитието на емитента 10
6.3. Инвестиционни цели 10
6.4. Инвестиционни ограничения И ЦЕЛЕВИ ПАЗАРНИ СЕГМЕНТИ 11
6.5. Изисквания при придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент: 12
7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ 12
7.1. Резултати от дейноста 12
7.2. Придобити от Дружеството недвижими имоти 13
7.3. ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ 17
7.4. Информация за заемите 20
7.5. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ. ПАТЕНТИ. ЛИЦЕНЗИ. 21
7.6. Сезонност 21
7.7. ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАСОВА ГОДИНА 21
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ 24
9. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА 25
10. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ 26
11. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ 27

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

- **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.

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

1. ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ, КОНСУЛТАНТИТЕ И ОДИТОРИТЕ

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

Членове на Съвета на директорите на Дружеството са:

- Людмила Димитрова Крачунова – изпълнителен директор и член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;
- Росица Филимонова Илиева - член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;
- Елена Великова Николова – зам.-председател на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ;

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.

Към момента на изготвяне на проспекта 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. МладостЛАДОСТ 4, Бизнес парк СофияИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, сграда 5, вх.А, ет.2; „Алфа пропърти мениджмънт" ЕАД със седалище и адрес на управление: гр. София 1766 ж.к. Младост 4, Бизнес парк София, сграда 5, вх. А, ет. **2.** В процес на регистрация като обслужващо дружество е новорегистрираното „Сердика пропъртис консулт" ЕООД

Инвестиционен посредник, обслужващ Дружеството, по пнастоящата емисия ценни книжа е „Булброкърс" ЕАД, ЕИК 115152520, 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 - за момента дружеството не позва услугите на правен консултанта. 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.

Одитор.

Годишните отчети на дружеството към 31.12.2006 и 31.12.2007 година са били одитирани от Снежана Башева, с диплома № 0472, член на Института на дипломираните експерт- счетоводители в България. Адрес: София 1756, бул. „Климент Охридски" №5, вх. В, ап. 20.

Оценители

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

"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

Отговорни за изготвянето на Резюмето са:
Людмила Димитрова Крачунова, Елена Великова Николова, Росица Филимонова Илиева в ролята си на членове на Съвета на Директорите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ, и Радослав Георгиев Рачев, Изпълнителен директор на ИП „Булброкърс" ЕАД.

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

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

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

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

2. УСЛОВИЯ И СРОК ЗА ДОПУСКАНЕ НА ОБЛИГАЦИИТЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

2.1. ДАННИ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

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

Таблица 1: 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) на една облигация**
Емисионна стойност:	**EUR 1000 (хиляда евро) на една облигация**
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.**
Цел, използване на средствата:	**Придобиване на портфейл от недвижими имоти**
Акселерация на задължението по облигационната емисия	**1. Пут опция** **В случай, че бъде нарушено някое от споразуменията, то облигационерите имат право да упражнят Пут опция към „Сердика пропъртис" АДСИЦ за предварително погасяване на главница и натрупаната лихва.** **2. На всяка дата за плащане на купон, Емитентът има право да упражни Кол опция, т.е. да погаси предсрочно част от облигационната емисия в размер на минимум 250 000 евро и кратни на тази сума на цената на 100.25% за 100 от главницата.**
Водещ мениджър и поемател:	**Райфайзенбанк (България) ЕАД .**

Общата номинална стойност на предлаганите облигации е 30 000 000 (тридесет милиона) евро, разпределена в 30 000 (тридесет хиляди) броя безналични, поименни, обикновени, лихвоносни, 5-годишни, свободно прехвърляеми, необезпечени облигации. Номиналната стойност на всяка облигация е 1 000 (хиляда) евро. Всички облигации се предлагат за допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

След потвърждаване от КФН на настоящия проспект, с което Комисията за финансов надзор ще впише емисията облигации във водения при нея регистър по чл.30,ал.1,т.3 от ЗКФН с цел търговията им на регулиран пазар. В определения от Правилника на „БФБ-София" АД срок Съветът на директорите на борсата определя начална дата за търговия на облигациите. От тази дата всеки притежател на облигации може да продава облигациите си, както и всеки инвеститор може да подава поръчки „купува" на „БФБ-София" АД чрез инвестиционен посредник, при каквито параметри намери за добре. Търговията на облигации на регулирания пазар не е обусловена от прекратително условие или срок.

2.2.НАЧАЛЕН И КРАЕН СРОК ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Търговията с облигации на неофициален пазар на Българска Фондова Борса – София АД започва с датата на въвеждане на облигациите за търговия на регулиран пазар, определена съобразно решение на Съвета на директорите на „БФБ-София" АД за приемане на облигациите на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ за търговия на неофициален пазар на „БФБ-София" АД. От тази дата всеки притежател на облигации може да продава облигациите си, както и всеки инвеститор може да подава поръчки „купува" на „БФБ – София" АД чрез инвестиционен посредник при каквито параметри намерят за добре. Търговията с облигациите се преустановява 5 /пет/ работни дни преди падежа на емисията.

2.3.НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ УВЕЛИЧАВАНЕ НА БРОЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ КНИЖА

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна.

2.4.МИНИМАЛЕН/МАКСИМАЛЕН БРОЙ ОБЛИГАЦИИ, ЗАПИСАНИ ОТ ЕДНО ЛИЦЕ

Няма ограничение за минимален или максимален брой облигации, които могат да бъдат придобити от едно лице.

2.5.УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ПОКУПКО – ПРОДАЖБА НА ОБЛИГЦИИ СЛЕД РЕГИСТРИРАНЕТО НА ЕМИСИЯТА НА "БФБ – СОФИЯ" АД

Търговията на емисията ще се извършва съгласно правилника на "БФБ – София" АД и "Централен депозитар" АД. Инвеститор, който желае да придобие или продаде ценни книжа от предлаганата емисия трябва да сключи договор с инвестиционен посредник (ИП) и да подаде съответна поръчка за покупка/продажба. Инвестиционният посредник е длъжен да въведе поръчката в търговската система на "БФБ – София" АД. При сключване на сделка Борсата и ИП – страни по сделката извършват необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД. ЦД регистрира сделката в двудневен срок от сключването и ако са налице необходимите ценни книжа и парични средства и не съществуват други пречки за това актуализира книгата за безналични ценни книжа (облигации) на емитента. Страните по договор за замяна, дарение, както и наследниците на починал облигационер ползват услугите на ИП – регистрационен агент за регистрация на прехвърлянето в ЦД. ИП нямат право да извършват продажби на ценни книжа върху които има учреден залог, наложен запор или са блокирани в ЦД. Поради това облигационерите, които са учредили запор върху притежаваните от тях безналични ценни книжа или върху притежаваните от тях облигации е наложен запор няма да могат да ги продават, докато не бъде заличен залогът или вдигнат запорът. Облигации върху които облигационерът е учредил особен залог и си е запазил държането могат да бъдат продадени от него, но със съгласието на заложния кредитор. В случай на особен залог на ценни книжа ИП, при който е открита клиентска подсметка на залогодателя, изпълнява искането на кредитора за тяхната продажба съгласно предвиденото в договора на ИП със залогодателя и заложния кредитор и превежда сумата от продажбата на ценните книжа по банковата сметка на депозитаря по чл. 38 от Закона за особените залози. Извън случая по предходното изречение и при условията на чл. 35 от Закона за особените залози по писмено искане на съдия-изпълнител ИП подава необходимите данни в ЦД за прехвърляне на ценните книжа на залогодателя от личната му сметка или от клиентската му подсметка при ИП в клиентска подсметка на заложния кредитор. В случаите на изпълнително производство и производство по несъстоятелност ИП изпълнява писменото искане на съдия-изпълнителя, съответно на синдика за продажба на ценните книжа на длъжника.

Съгласно правилника на "БФБ-София" АД сделки с ценни книжа се извършват само ако ценните книжа отговарят на следните условия: да са в безналична форма или да са обездвижени по съответния ред и са регистрирани по сметка в ЦД или друга депозитарна институция, допусната от закона; не са предвидени ограничения или условия за прехвърлянето им; емитентът на ценните книжа да не е в процедура по преобразуване; да отговарят на изискванията на ЗППЦК относно публичното предлагане на ценни книжа и търговията с тях на определен пазар и: за които не е искано или е отказано приемане за търговия на Официален пазар към Борсата; или Чиято регистрация на Официален пазар към Борсата е била прекратена.

2.6.УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ ОБЛИГАЦИИ

Плащанията се извършват съгласно условията на съответния инвестиционен посредник.

2.7.ПЪЛНО ОПИСАНИЕ НА НАЧИНА И ДАТАТА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПУБЛИКУВАНИ РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Резултатите от допускането до търговия на регулиран пазар на ценните книжа не подлежат на публично обявяване от емитента. Информация за сделките може да се намери в ежедневния бюлетин на „Българска Фондова Борса - София" АД.

2.8.УСЛОВИЯ, РЕД И СРОК ЗА ПОЛУЧАВАНЕ НА УДОСТОВЕРИТЕЛНИТЕ ДОКУМЕНТИ

След окончателно придобиване на облигациите, в "Централен депозитар" АД инвеститорът може да изиска и да получи от инвестиционния посредник удостоверителен документ (депозитарна разписка).

3. 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 2: Финансови коефициенти 2006 –2008 г.:

ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)	2006 г.	09.2007 г.	2007 г.	09.2008 г.
(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				

ПОКАЗАТЕЛИ (хил. лв.)	2006 г.	09.2007 г.	2007 г.	09.2008 г.
(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. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПРОЦЕДУРА ПО ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ ПЪРВИЧНОТО ЧАСТНО ПРЕДЛАГЕНЕ

Корпоративните облигации на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ бяха предложени за първоначална продажба на определени инвеститори - под 100 лица - при условията на първично частно предлагане, Настоящият проспект се изготвя съгласно разпоредбите на чл. 21 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел с цел да се осигури възможност за търговия на регулиран пазар на ценни книжа - Българска фондова борса (БФБ) - София АД и да се формира пазарна стойност на ценните книжа.

Средствата, набрани от първичното частно предлагане се използват за рефинансиране придобиването на портфейл от недвижими имоти, финансиране придобиването на нови имоти, с цел изпълнение на инвестиционната програма и средства за ремонт на недвижимите имоти от портфейла.

5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

- Дружеството е с кратка история и опит в областта на недвижимите имоти
- Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за дружеството посока.
- Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти.
- Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни.
- Конкуренцията на пазара
- Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения
- Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива
- Възможно е забавяне на икономическия растеж и негативно влияние на световната финасова криза върху икономиката на страната.
- Възможни са неблагоприятни промени в данъчните и други закони
- Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите

- Риск от валутни загуби
- Ликвиден риск
- При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена
- Други системни рискове

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

6.1.ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

„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.

6.2.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.

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

6.3.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;
- 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.

6.4.ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ И ЦЕЛЕВИ ПАЗАРНИ СЕГМЕНТИ

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 3: Инвестиционни ограничения на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Офиси	до 90% от имотите
Жилищни имоти	до 50% от имотите
Търговски имоти	до 50% от имотите

Парцели	до 50% от имотите
Земеделски земи	до 20% от имотите
Индустриални имоти	до 10% от имотите

6.5.ИЗИСКВАНИЯ ПРИ ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИ ОТ КОНКРЕТЕН ЦЕЛЕВИ ПАЗАРЕН СЕГМЕНТ:

- 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.

7. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

7.1.РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТА

Таблица 4: *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.

7.2.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 сN№ 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 таванск етаж сграда, определена за административни нужди с площ от 536 кв.м.,

	както и обособена част от тавански 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.

7.3.ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

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				
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.

Дългосрочните капиталови ресурси на емитента се състоят основно от заемни средства, тъй като към 31.12.2007 г. Дружеството има дългосрочни заеми от банки, които са значително по-големи от собствения капитал.

Таблица 6: 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.

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 7: Коефициенти на ликвидност 2007 г.:

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.

7.4.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.

7.5.РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ. ПАТЕНТИ. ЛИЦЕНЗИ.

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

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.

7.6.СЕЗОННОСТ

Дейността на дружеството няма сезонен характер.

7.7.ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ И ПРОГНОЗИ ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАСОВА ГОДИНА

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 8: 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	6,2	4,9	6,9	7,0	7,1

темп на изменение, %)					
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.

"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.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ И НА КОНТРОЛНИТЕ ОРГАНИ НА ЕМИТЕНТА, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИТЕ

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.

Изпълнителният директор Людмила Димитрова Крачунова притежава магистърска степен от АТСО „Н.М.Шверник" / Академия на труда и социалните отношения/ гр. Москва, специалност "Икономика и социология на труда".

Людмила Крачунова е с богата професионална биография, която схематично може да се представи по следния начин:

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

Росица Филимонова Илиева, член на Съвета на директорите на „Сердика пропъртис" АДСИЦ. 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 "Асоцоация за икономическо развитие"
Бизнес адрес: гр. София, район Средец, ул. "Шейново" №7

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.

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.

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.

9. АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към датата на изготвяне на регистрационния документ Serdicon Properties Limited, Кипър притежава 643 976 броя акции или 99,073% 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.

Права на глас на основните акционери

Основните акционери на емитента нямат различни права на глас, като всички притежавани от тях акции са обикновени поименни, безналични акции с право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

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.

Сделки със свързани лица

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

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

10.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.

11.ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Информация за акционерния 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 19.04.2006 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.

Информация за Устава

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

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегировани акции, които могат да дават право на гарантиран дивидент и/или привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

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

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на Дружеството, 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.
Дружеството е учредено неограничен срок. Дружеството се прекратява по решение на общото събрание и при общите основания, предвидени в Търговския закон. За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията за финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

Източници на допълнителна информация

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

Изготвили Резюмето:

За "Сердика Пропъртис" АДСИЦ

Людмила Димитрова Крачунова
/Изпълнителен директор АДСИЦ

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 документ, както и че резюмето 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 /