

Междинен доклад за дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ по чл. 100о, ал. 4, т.2 от ЗППЦК

1. Информация за важни събития, настъпили през I-то тримесечието на 2008 г.

През първото тримесечие на 2008 г. Дружеството закупи следните недвижими имоти:

1. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – ПАСИЩЕ, МЕРА**, с площ от 297 /двеста деветдесет и седем/ кв.м., девета категория, находяща се в м. „Загранята“, представляваща имот N 000049 /нула, нула, нула, нула, четири, девет/, в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, обл. Софийска, при граници и съседни имоти: имот N 000159 – зеленчукова култура; имот N 000033 – пасище, мера; имот N 000187 – зеленчукова култура; имот N 000199 – пасище, мера.

2. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – ЗЕЛЕНЧУКОВА КУЛТУРА** с площ от 274 /двеста седемдесет и четири/ кв.м., девета категория, находяща се в м. „Загранята“, представляваща имот N 000159 /нула, нула, нула, едно, пет, девет/, в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, обл. Софийска, при граници и съседни имоти: имот N 000049 – пасище, мера; имот N 000033 – пасище, мера; имот N 000021 – ливада; имот N 000020 – широколистна гора; имот N 000199 – пасище, мера.

3. **ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – ЛИВАДА** с площ от 297 /двеста деветдесет и седем/ кв.м., девета категория, находяща се в м. „Искар“, представляваща имот N 000021 /нула, нула, нула, нула, две, едно/, в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, обл. Софийска, при граници и съседни имоти: имот N 000020 – широколистна гора на МЗГ – НУГ, имот N 000032 – жилищна територия на с. Маджаре, имот N 000033 – пасище, мера и имот N 000159 – зеленчукова култура.

4. **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** – парцел I /първи/ с площ от 1122 кв.м. /хиляда сто двадесет и два/ в кв. 105 /сто и пети/ по плана на с. Маджаре, при съседни имоти: юг – улица с о.т. 4-10, изток – УПИ II /втори/, запад – граница на населеното място, север – граница на населеното място.

5. **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, парцел II /втори/, с площ от 1019 кв.м. /хиляда и деветнадесет/ в кв. 105 /сто и пети/ по регулационния план на с. Маджаре, при съседни имоти: юг – улица с о.т.4-10, изток – УПИ III /три/, запад – УПИ – парцел I /общ./, север – граница на населеното място.

6. **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, с площ от 990 кв.м. /деветстотин и деветдесет кв.м./, кв. 105, парцел III /трети/ по регулационния план на с. Маджаре, общ. Самоков, при граници и съседни имоти: юг – улица с о. т. 4-10, изток – УПИ IV /четири/ /общ./, запад – УПИ – парцел II /общ./, север – граница на населеното място.

7. **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, целият с площ от 1124 кв.м. /хиляда сто двадесет и четири/, представляващ парцел IV /четвърти/, отреден за имот пл. номер – общински, в кв. 105 /сто и пет/ по регулационния план на с. Маджаре, общ. Самоков, при граници и съседни имоти: от изток – улица, с о.т. 10-10а, от запад – УПИ- парцел III – общ., от север – граница на населеното място, от юг – улица с о.т. 4-10.

Покупната цена, възлиза на 934 065 лв. /деветстотин тридесет и четири хиляди и шестдесет и пет лв./, без начислен ДДС, следва да бъде заплатена при следните условия и срокове:

- сума, в размер на 200 000 лева /двеста хиляди лева/ - в срок от 3 /три/ работни дни от подписване на нотариалния акт.

- сума в размер на 100 000 лв. /сто хиляди лева/ - в срок до 2 месеца считано от датата на сключване на договора за покупко – продажба.

- сума в размер на 100 000 лв. /сто хиляди лева/ - в срок до 4 месеца считано от датата на сключване на договора за покупко – продажба.

- остатъкът от продажната цена, в размер на 534 065 лв. /петстотин тридесет и четири хиляди и шестдесет и пет лева/ - ще бъде заплатен в срок до 6 месеца от датата на сключване на договора за покупко – продажба.

За всяко от дължимите плащания се начислява годишна лихва в размер на 7.5 % /седем цяло и пет десети процента/, дължима от датата на сключване на договора за покупко – продажба до заплащането на съответната сума.

Финансиране

През първото тримесечие на 2008 г. Дружеството приключи първото задължително увеличение на капитала, проведено при условията и по реда на чл. 13 от ЗДСИЦ, съобщение по чл.92а от ЗППЦК и съгласно потвърдения от КФН проспект (Решение № 1582-ДСИЦ от 05.12.2007 г. на КФН), както следва:

Подписката започна на 16 януари 2008 г. и приключи успешно на 11 февруари 2008 г., на която дата бяха изплатени изцяло всички акции от първоначалното увеличение на капитала. Видно от това, подписката приключи преди определената крайна дата на публичното предлагане – 22 февруари 2008 г., съгласно съобщението по чл. 92а от ЗППЦК, обнародвано в ДВ, бр. 110 от 21.12.2007 г., и публикувано във в. “Дневник”, бр. 5 от 08.01.2008 г.

Лицата, закупили права при борсовата им продажба, записаха всички акции от първоначалното увеличение на капитала, а именно общо 150 000 (сто и петдесет хиляди) нови акции.

Емисионната стойност на записаните акции в общ размер от 150 000 (сто и петдесет хиляди) лева беше заплатена изцяло по набирателната сметка на Дружеството, открита в “Райфайзенбанк (България)” ЕАД.

Увеличението беше вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 04.04.2008 г. С увеличението на капитала, Дружеството ще финансира първия си проект, находящ се в с. Маджаре, общ. Самоков. Тъй като за пълното заплащане на покупната цена и последващото развиване на проекта, ще са нужни средства, Дружеството планира същите да бъдат набавени посредством увеличение на капитала и привличане на заемен капитал.

2. Влияние на информацията по т.1. върху резултатите във финансовия отчет:

Общо от началото на годината дружеството е направило разходи за 240 000 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти (сумата включва част от покупната цена и принадлежаща се част от данък добавена стойност). Дружеството все още не е реализирало разходи за инвестиционното проектиране на обекта. В резултат на придобиването на посочените в т. 1 на доклада недвижими имоти, ликвидните средства на дружеството намаляха значително. Към датата на отчета нетната стойност на активите възлиза на 461 196 хил. лв.

Дружеството започна процедура по регистрация по ЗДДС, като към края на първото тримесечие на 2008 г. Дружеството има значителни вземания, натрупани от заплащане на ДДС при покупките на урегулираните недвижими имоти.

Дружеството не е реализирало печалба през отчетния период.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Сити Пропъртис” АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Основните рискове при инвестиране в недвижими имоти са:

Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти. Дружеството е новоучредено и тепърва му предстои да започне осъществяването на своята дейност, включително придобиване на недвижими имоти. До момента то не е оперирало на българския пазар на недвижими имоти и не е познато на участниците на него. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията.

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

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

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

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

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. Кредитния риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица.

През разглеждания период „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки между свързани лица.

Изпълнителен директор:

Изабела Джалъзова
за „Трансстрой – Бургас“ АД

