

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

1. Информация за важни събития, настъпили през II-ро тримесечието на 2008 г.

През второто тримесечие на 2008 г. Дружеството не е закупувало недвижими имоти. Дейността е насочена върху инвестиционното проучване и проектиране на урегулирания поземлен имот, находящи се в с.Маджаре, общ. Самоков.

Предвижда се изграждането на хотел с две сутеренни нива с обща разгъната застроена площ на всички подземни и надземни нива в размер на около 9 000 кв.м.

На първия подземен етаж ще бъде разположена зала за скуош; зала за игра на тенис на маса; ледена пързалка; боулинг зала с 4 пътеки, ведно със съответните технически и обслужващи помещения към тях /гардероби, съблекални/. Предвижда се да бъдат изградени нощен клуб и бар, зала за игра на тенис на маса, подземен паркинг. Хотелът ще разполага с конферентен център с няколко зали снабдени с интернет връзка и съответното оборудване за изнасяне на презентации и провеждане на корпоративни мероприятия; плувен басейн; фитнес зала; предвижда се изграждане на зала за масаж, сауна, турска баня /хамам/, лакониум, солариум и джакузи.

В проектите е заложено и изграждането на нощен бар, дискотека, "Лоби бар" и ресторант с капацитет над 100 места, огромната тераса на който ще е разположена над минаващата непосредствено до имота река – Черни Искър. Детският кът и организирания забавления за най-малките ще правят хотела предпочитан за семейни почивки. На разположение на гостите на хотела ще бъдат рум сервиз, сейфове, обменно бюро, детски и търговски център, салон за красота, лекарски кабинет и охраняем паркинг.

Предвижда се съоръженията да бъдат достъпни, както за гостите на хотела, така и за външни посетители.

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.

Увеличението беше вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 04.04.2008 г. С увеличението на капитала, Дружеството ще финансира проектирането на обекта, 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 заеман капитал.

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

Общо от началото на годината дружеството е направило разходи в размер на 240 000 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти (сумата включва част от покупната цена и припадаща се част от данък добавена стойност). В резултат на придобиването на посочените недвижими имоти, ликвидните средства на дружеството намаляха значително. През изминалото тримесечие Дружеството заплати втората вноска от покупната цена, възлизаща на 100 000 лв. /сто хиляди/ без начислен ДДС, ведно със съответната лихва, съгласно договора за покупко – продажба. Към датата на отчета нетната стойност на активите възлиза на 580 000 хил. лв.

Дружеството има значителни вземания, натрупани от заплащане на ДДС при покупките на урегулираните недвижими имоти.

Дружеството не е реализирало печалба и разпределяло дивидент 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, 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. 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 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 сделки със свързани лица.

Изпълнителен директор:

Изабела Джалъзова
за „Трансстрой и Бургас“ АД

