

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

### **1. Информация за важни събития, настъпили през III–то тримесечие на 2008 г.**

През третото тримесечие на 2008 г. Дружеството не е закупувало недвижими имоти. Дейността е насочена върху инвестиционното проучване и проектиране на урегулирания поземлен имот, находящ се в с.Маджаре, общ. Самоков. Съветът на директорите очаква проектирането да приключи до края на м. ноември 2008 г. и до края на календарната 2008 г. да бъде получено разрешение за строеж за изграждането на хотел с две сутеренни нива с обща разгъната застроена площ на всички подземни и надземни нива в размер на около 9 670 кв.м.

### **Финансиране**

През третото тримесечие на 2008 г. Дружеството не е започвало процедура по увеличаване на капитала си. Предвид усложнената обстановка на финансовите и капиталовите пазари, Съветът на директорите на Дружеството предвижда финансирането на обекта, находящ се в с. Маджаре, общ. Самоков да бъде 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 в размер на 484 016 хил. лв. за придобиване на недвижими имоти (сумата включва част от покупната цена, припадаща се част от данък добавена стойност и съответната лихва). 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 122 640 лв. /сто двадесет и две хиляди шестстотин и четиридесет лева/ в т.ч. начислен ДДС и съответната лихва, съгласно договора за покупко – продажба. Към датата на отчета нетната стойност на активите възлиза на 552 466 лв. /петстотин петдесет и две хиляди четиристотин шестдесет и шест лева/

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

### **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.*** В резултат на настъпилата световна финансова криза, се очаква понижаване на цените на недвижимите имоти, което съответно ще намали очакваните печалби от придобитите вече от дружеството имоти. Направеният анализ на състоянието и перспективите на сектора „недвижими имоти” дава основание да се приеме, че ще се наблюдават 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: .....

Соня Георгиева

