

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2008

ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2008 Г. И БЪДЕЩИ ПЕРСПЕКТИВИ

"Сити Пропъртис" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; секюритизация на недвижими имоти означава, че Дружеството закупува, продава и управлява недвижими имоти с парични средства, които набира от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец април 2007г.. На 05.12.2007 г. с Решение № 1582 – ДСИЦ Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор. Дейността, извършвана от Дружеството през изминалата 2008 г., се изразяваше в провеждане на първото задължително увеличения на капитала и закупуване на недвижими имоти и стартиране на първия проект на Дружеството.

Увеличение на капитала

През 2008 г. Дружеството първото задължително увеличение на капитала беше успешно проведено и вписано в търговския регистър. 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. 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.

Натрупаните средства ще бъдат използвани за обезпечаване развитие на нови проекти. Потенциалните обекти на инвестиции на Дружеството следва да отговарят стриктно на провъзгласената стратегия за развитие.

Управление на ликвидността

В резултат на закупуване на недвижими имоти, находящи се с. Маджаре, общ. Самоков и стартиране на инвестиционното проучване и проектиране, към края на 2008 г. наличните парични ресурси са сравнително ограничени. Към 31.12.2008 г., Дружеството разполага с парични средства в размер на 13 525 лв., като Дружеството има вземания от данъци за възстановяване в размер на 180 084 лв.

Капитал

Към 31.12.2008 г., акционерният капитал на "Сити Пропъртис" АДСИЦ е в размер на 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева) лева разпределен в 650 000 бр. (шестстотин и петдесет хиляди броя) обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

В началото на 2008 г. Дружеството реализира успешно увеличение на капитала при емисионна стойност на всяка нова акция в размер на 1 лв.

С вписването на първото задължително увеличение на капитала в търговския регистър, Дружеството придоби статут на публично по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Бяха предприети и съответните действия по регистрацията на новата емисия акции в "Централен депозитар" АД и "БФБ-София" АД.

Финансов резултат

През 2008 г. Дружеството реализира загуба в размер на 319 500 хил. лв., като част от загубата, възлизаща на 210 626 хил.лв. е резултат от преценка на инвестиционните имоти, намалили стойността си в резултат на общия спад на цените на недвижимите имоти.

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 съседи: 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 съседи: 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. „Искарото“, представляваща имот N 000021 /нула, нула, нула, две, едно/, в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, обл. Софийска, при граници и съседи: 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.

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО

31 ДЕКЕМВРИ 2008

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 на имота: 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 на имота: 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 съседи: 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 съседи на имота: 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. Заплащането на последната вноска беше отсрочено с допълнително споразумение, като новият падеж на задължението е 19.03.2009 г.
- 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.

Със Заповеди N ЛС-01-296/18.03.2008 г. и Заповед N ЛС – 01 – 335/25.03.2008 г. /за одобряване на подробния устройствен план/ на кмета на Община Самоков описаните по – горе урегулирани поземлени имоти бяха обединени в нов Урегулиран поземлен имот I – 1254 /първи, отреден за имот с планоснимачен номер хиляда двеста петдесет и четири/, в кв. 105 по плана на с. Маджаре, общ. Самоков. С влизане в сила на кадастралната карта на с. Маджаре, поддържана от Агенция по кадастъра, новообразуваният имот беше своевременно нанесен. Дейността на Дружеството беше съсредоточена 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 9 700 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. Към края на календарната 2008 г. е приключило инвестиционното проектиране по части „Архитектура“ и „Конструкции“. Във връзка с проектирането на външните връзки за обекта и необходимостта от инсталиране на локално пречиствателно съоръжение, през изминалото тримесечие бяха предприети необходимите действия по съгласуване на проекта и снабдяване с необходимите разрешения от МОСВ, Басейнова дирекция „Дунавски район“, гр. Плевен и РИОСВ – гр. Перник. През първото тримесечие на 2009 г. процедурите пред посочените по – горе органи да приключиха и бяха получени необходимите съгласия и разрешения.

Приходи от основна дейност

Към 31.12.2008 г. Дружеството няма приход от нарастване на стойността на инвестиционните имоти в портфейла му.

Разходи за дейността

Административните разходи за 2008 г. са в размер на 61 399 лв., като това са разходите за заплащане на съответните такси /към КФН, „БФБ – София“ АД, „Централен депозитар“ АД, публикации/ и консултантски услуги във връзка с първото задължително увеличение на капитала на Дружеството.

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2008

През отчетния период, след взето решение от общото събрание на акционерите, проведено на 30.06.2008 г., Дружеството начисли и заплати възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2007 г. и 2008 г. в размер на 14 851 лв. общо.

Финансов резултат

Дружеството приключва финансовата година със загуба в размер на 319 500 лв. Печалбата за разпределение, съгласно чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, се формира като нетната печалба на Дружеството се коригира със стойността на нереализираната и неразпределяема печалба. През отчетната 2008 година Дружеството не е реализирало печалба за разпределение.

Поради естеството на своята дейност Дружеството не се занимава с научни изследвания и разработки

ПРОГНОЗИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2009 г. дружеството планира да продължи реализацията на първия си проект. С оглед на разразилата се световна финансова криза, Съветът на директорите предвижда задълбочено обсъждане на необходимите действия по набавяне на средства за дружеството. Вероятно ще бъде извършено ново увеличение на капитала на Дружеството, като постъпленията от публичното предлагане на акции ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната стратегия на дружеството – закупуване на недвижими имоти с цел тяхното управление чрез отдаване под наем, изграждане на ново строителство и продажба.

Предварителните планове са през 2009 г. дружеството да придобие собствеността и/или вещни права върху поне 2 недвижими имота - урегулирани или неурегулирани парцели, както и да започне подготовка за изграждането на сгради върху новопридобитите парцели. Очакванията на Съвета на директорите са през 2009 г. на пазара на недвижимите имоти да излязат атрактивни предложения, с продажна цена имаща потенциал за реализация на добра доходност при осъществяване на проектите. Причина за тези очаквания са тенденцията за охлаждане на българския пазар на имоти вследствие на глобалната финансова и икономическа криза като цяло, и голямото предлагане на местния пазар в частност, и предполагаемият стремеж на инвеститори да се освободят от притежаваната от тях собственост, макар и на по – ниска цена. Дружеството ще се стреми да изгради балансиран и добре диверсифициран по видове инвестиционни имоти и източници на приходи инвестиционен портфейл. Поради естеството на инвестиционната дейност е възможно реалният брой и размер на инвестициите, както и типа инвестиции да се различава от планираните.

В периода след приключване второто публично предлагане на акции до инвестирането на привлечения финансов ресурс в недвижими имоти дружеството възнамерява да инвестира свободните парични средства предимно в банкови депозити.

Очакванията са, че Дружеството няма да използва заеман капитал, в т.ч. и набран от емитиране на облигационен заем, предвид високата му цена, резултат от настъпилата световна финансова криза.

Към 31.12.2008 г. има назначен назначен директор за връзка с инвеститорите, отговарящ на изискванията на чл. 116г ЗППЦК. Адресът за кореспонденция с него е гр. София, ул. „Латинка“ 9Б, партер, 02/8708269. Поради спецификата в организационната структура малка част привлечените нови специалисти ще бъдат наети пряко в Дружеството.

Към 31.12.2008 г. Дружеството не е страна по съдебни, арбитражни или административни производства.

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Със свое решение от месец март 2008 г. година Съветът на директорите на "Сити Пропъртис" АДСИЦ прие Програма за добро корпоративно управление на Дружеството. Тя беше разработена в съответствие с приетите от Държавната комисия по ценните книжа (Протокол № 72/18.12.2002 г.) Принципи за корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Програмата за добро корпоративно управление беше изцяло съобразена с действащата законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството.

В Програмата бяха заложили следните основни цели и принципи: осигуряване на акционерите нарастване на стойността на инвестициите; обезпечаване равнопоставеното третиране на акционерите, включително и на бъдещите миноритарни такива; осигуряване своевременно и точно разкриване на изискуемата по закон информация, свързана с дейността на Дружеството; осигуряване ефикасен контрол върху управлението, осъществявано по отношение на Съвета на директорите на Дружеството от страна на неговите акционери. През 2008 г. Дружеството изпълнява своевременно и коректно всички свои задължения за разкриване на информация съгласно ЗППЦК и Наредба № 2/2003 г. за проспектите и за разкриване на информация от публичните дружества. Подаването на информация към Комисията за финансов надзор, Българска фондова борса и Централния депозитар ставаше в сроковете и със съдържанието съгласно изискванията на нормативната уредба. За предоставянето на периодичната информация акционерите и инвеститорите своевременно бяха уведомявани с публикуване на съобщение за това в централния ежедневник в-к "Дневник" и на интернет страницата на Дружеството. Беше сключен и договор с подходяща информационна агенция/ медия, съгласно изискванията на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК.

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2008

Към 31.12.2008 година Дружеството е изготвило и поддържа счетоводната си отчетност в съответствие с Международните счетоводни стандарти, което е още една гаранция за достоверното представяне на неговото финансово състояние, ползвайки счетоводните услуги на "ТМФ Сървисиз" ЕООД, дъщерно дружество в България на една от водещите холандски счетоводни къщи, с опит в администрирането на инвестиционни фондове. Годишният финансов отчет на дружеството подлежи на независим финансов одит, като по този начин се постига обективно външно мнение за начина, по който последният е изготвен и представен. Одитор на Дружеството е "БДО Ажеро" ООД - една от водещите международни одиторски фирми.

Съветът на директорите на Дружеството счита, че приетата през м. март 2008 година Програма за добро корпоративно управление отразява достатъчно добре конкретните достижения на Дружеството в областта на корпоративното управление и неговото лице пред инвеститорите като дружество, което се и ще се ръководи от принципите на добро корпоративно управление и което познава най-добрите практики в тази област.

Пред Съвета на директорите на дружеството стои за в бъдеще ангажимента да я актуализира и привежда в съответствие с изискванията на капиталовите пазари, като има предвид, че тя има съществено значение за доверието на инвестиционната общност в управлението на дружеството и за неговото бъдеще.

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Към края на отчетния период, акционерният капитал е в размер на 650 000 лева (шестстотин и петдесет хиляди лева). Капиталът е разделен на 650 000 броя поименни безналични акции с право на един глас. Дружеството не е издавало акции от различни класове, а в Устава не са предвидени ограничения за притежаването или за прехвърлянето на акции.

Към края на отчетния период основният капитал на Дружеството е разпределен между 3 юридически лица. С най-голям дял е „Трансстрой – Бургас“ АД притежаващ 70% от капитала, който е и член на Съвета на директорите на Дружеството. Съгласно разпоредбите на Устава на Дружеството, членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите и могат да бъдат сменяни по всяко време без ограничения, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ. Съветът на директорите на дружеството: взема решения относно покупка и продажба на недвижими имоти; сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващите дружества, с банката – депозитар; контролира изпълнението на сключените договори и представлява дружеството при упражняване на правата и изпълнение на задълженията му по тези договори; застрахова недвижимите имоти веднага след придобиването им; определя лица, отговарящи на изискванията на ЗДСИЦ за оценяване на недвижимите имоти в предвидените от закона случаи; взема решения относно инвестирането на свободните средства на дружество при спазване на ограниченията по ЗДСИЦ и Устава на Дружеството и взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Измененията на Устава на Дружеството могат да се извършват с решение на Общото събрание на акционерите. Измененията подлежат на одобрение от Комисията за финансов надзор, което е условие и за вписване на приетите изменения в търговския регистър.

Не са налице ограничения в правото на глас на акционерите. Няма споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

София, 10.03.2009г.

за Дружеството

Соня Георгиева
Изпълнителен директор

