

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

1. Информация за важни събития, настъпили през IV–то тримесечие на 2008 г.

През четвърто 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. 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. Очакванията на Съвета на директорите са през първото тримесечие на 2009 г. процедурите пред посочените по – горе органи да приключи.

Финансиране

През четвърто тримесечие на 2008 г. Дружеството не е започвало процедура по увеличаване на капитала си. Предвид усложнената обстановка на 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 заеман капитал, като наред с това се обмисля и възможността за временно спиране на работата по проекта в с. Маджаре, съчетано с проучване на други възможни проекти.

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. Към датата на отчета нетната стойност на активите възлиза на 343,447.45 лв. /триста четиридесет и три хиляди четиристотин четиридесет и седем лева и 0.45/. Намалението на нетната стойност на активите е резултат от преоценката на притежаваните от дружеството недвижими имоти, извършени от независим оценител.

Дружеството има значителни вземания, натрупани от заплащане на ДДС при покупките на урегулираните недвижими имоти, като към датата на изготвяне на настоящия отчет беше връчен ревизионния доклад и се изчаква изтичането на законовия срок съгласно чл. 117, ал. 5 ДОПК, в които могат да бъдат подавани възражения и представяни доказателства.

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 разразилата се световна финансова криза, настъпи значително понижение 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. През разглеждания период, възможността за

получаване на заемни средства и банкови кредити беше силно намалена, което допълнително затрудни дейността на дружеството.

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

