

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-то тримесечието на 2009 г.

През второто тримесечие на 2009 г. Дружеството не е закупувало недвижими имоти. Дейността върху инвестиционното проучване и проектиране на урегулирания поземлен имот, находящ се в с.Маджаре, общ. Самоков беше временно преустановена, като Дружеството е в процес на търсене на партньор за съвместно реализиране на проекта.

През изминалото тримесечие на 2009 г., Дружеството е насочило усилията си, към привличане на партньор за съвместно завършване на вече започнат проект, в замяна на което Дружеството да придобие изключителна собственост върху отделни обекти от построеното. За резултатите от преговорите и сключените договори, Дружеството своевременно ще уведоми надзорния орган и обществеността.

Финансиране

През второто тримесечие на 2009 г. Дружеството не е започвало процедура по увеличение на капитала си. Предвид усложнената обстановка на капиталовите пазари, Съветът на директорите на Дружеството счита, че цената на привлечения /чрез кредит или облигационен заем/ капитал би била необосновано висока в сравнение с бъдещата доходност от проект, за чието реализиране той би бил използван. Дружеството продължи да разчита на собствени си средства и през изминалото тримесечие.

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

Общо от началото на годината дружеството е направило разходи в размер на 74 739 лв. Към датата на отчета нетната стойност на активите възлиза на 905 502 лв.

Дружеството не е реализирало печалба и разпределяло дивидент през отчетния период. Свободните средства се инвестират в банкови депозити.

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 сравнително ново 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. В резултат на настъпилата световна финансова и икономическа криза, е факт сериозно понижаване на цените на недвижимите имоти, което съответно намалява значително и 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 години, 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. Увеличението на пазарните лихвени проценти би довело и 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 големи сделки между свързани лица.

Изпълнителен директор:

Соня Георгиева

