

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2009

ДЕЙНОСТ НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2009 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 № 1528 – ДСИЦ Дружеството получи лиценз от Комисията за финансов надзор.

Увеличение на капитала

През 2009г. Дружеството не е започвало процедура по увеличаване 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.

Управление на ликвидността

Към 31.12.2009 г., Дружеството разполага с парични средства в размер на 61 833 лв., като Дружеството има вземания от данъци за възстановяване в размер на 1 827 лв..

Капитал

Към 31.12.2009 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 номинална стойност 1 (един) лев. Капиталът на Дружеството е изцяло внесен под формата на парични вноски.

Финансов резултат

През 2009 г., Дружеството реализира загуба в размер на 134 584 лв., като част от загубата, възлизаща на 22 695 лв. е в резултат от преоценка на инвестиционните имоти, намалили стойността си в резултат на общия спад на цените на недвижимите имоти.

При закупуването на недвижимите имоти, находящи се в с. Маджаре, Дружеството договори покупната цена, възлизаща на 934 065 лв. /деветстотин тридесет и четири хиляди шестдесет и пет лева/, без начислен ДДС, да бъде изплатена на продавача разсрочено, като през изминалата година, Дружеството трябваше да изплати последната вноска от покупната цена, възлизаща на 534 065 лв. /петстотин тридесет и четири хиляди и шестдесет и пет лева/ ведно със съответната лихва, съгласно договора за покупко-продажба. Към дата на представяне на настоящата информация, с продавача не е договорено отсрочване на плащането. Въпреки това, продавача в качеството си на кредитор по сделката, е носител на правния интерес за предприемане на последващи действия – ново отсрочване, респ. разваляне на договора. Към датата на изготвяне на настоящия отчет, нито едно от посочените действия не е предприето.

През изминалата 2009 г. Дружеството не е закупувало недвижими имоти. Дейността беше насочена върху инвестиционното проучване и проектиране на урегулирания поземлен имот, находящ се в с. Маджаре, общ. Самоков, като проектирането по части "Архитектура" и "Конструкции" бе завършено. Във връзка с проектирането на външните връзки за обекта и необходимостта от инсталиране на локално пречиствателно съоръжение 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. В края на първото тримесечие на 2009 г. необходимите разрешения бяха получени.

Поради влошената обстановка на пазара на недвижими имоти, резултат от проявилите се и в Република България последствия от световната финансова и икономическа криза, през второто тримесечие на 2009 г., Дружеството временно преустанови дейността по инвестиционното проучване и проектиране на придобитите в с. Маджаре, общ. Самоков недвижими имоти. Със задълбочаване на кризисната обстановка в страната, Дружеството счита, че в рамките на 2010 г. действия по развитие на проекта в с. Маджаре, общ. Самоков няма да бъдат предприети.

Приходи от основна дейност

Към 31.12.2009 г., Дружеството няма приходи от нарастване на стойността на инвестиционните имоти в портфейла му. Единственият източник на приходи са лихви от инвестиране на свободните парични средства в банкови депозити.

Финансов резултат

Дружеството приключва финансовата година със загуба в размер на 134 584 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 неразпределена печалба. През отчетната 2009 г. Дружеството не е реализирало печалба за разпределение.

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

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Анализи и прогнози за развитие на Дружеството

Според данни на Националния статистически институт за периода януари – декември 2009 г. общата строителна продукция в страната е намаляла с 15.3% спрямо същия период на 2008 г. Спадът при сградното строителство е с 20.4%, а при гражданското/инженерното строителство е отчетено намаление от 3.6%. Относителният дял на сградното строителство в общото строително производство е 65.3% и големият спад оказва съществено влияние върху общия индекс на строителната продукция. Очакванията са през 2010 г. да продължи свиването на строителната дейност, както и намаляването на търсенето и цените. Основният фактор затрудняващ дейността на дружествата е финансовите проблеми.

Според НСИ, за последното тримесечие на изминалата година българската икономика се е свила с 6.2 на сто на годишна основа, с което общият спад за годината достигна 5.1%. Причините за разрастването на кризата в България са ускоряването на спада на потреблението, инвестициите и промишленото производство, както и ограниченото банково кредитиране и недостигът на финансиране.

Според данни на Европейската централна банка, цените на имотите в еврозоната също ще продължат да се понижават, тъй като растящата безработица ще подтиква търсенето и банките ще продължат да налагат рестриктивна политика. Цените на жилищата в Ирландия например са се понижали с 18,5% през декември 2009 г., а в Испания е отчетен спад от 6,2% на годишна база през последното тримесечие на миналата година.

Анализите на някои от големите агенции за недвижими имоти у нас сочат, че средното намаление на офертните цени на недвижимите имоти от началото на 2009 г. до момента средно за страната е 20%, а отделните намаления варират между 5% и 60%.

Според индексът "Райфайзен Имоти", който обобщава движението на средните цени на различните райони и типове имоти и се базира на данни за реално сключени сделки по продажна цена в различните пазарни сегменти, през четвъртото тримесечие на 2009 г. средните пазарни цени, на които се сключват сделки с жилища в София, са спаднали с 15.4% спрямо същия период на 2008 г., а спрямо върха на цените на жилищата от третото тримесечие на 2008 г. спадът на индекса в София към края на 2009 г. е с 19.5%. В Пловдив средните пазарни цени на продажба на жилища към четвъртото тримесечие на 2009 г. са намалели с 13.5% спрямо същия период на 2008 г., докато във Варна спадът е с 20.2%, отчита индексът.

В нежилищния сектор - офиси, търговски площи, складове, магазини, цените в София са паднали с 32% през миналата година спрямо върховата 2008 г. В Пловдив намалението е от 4.3%, а във Варна – с над 22%.

Данни на агенцията за недвижими имоти "Бългериян пропъртис" сочат, че за изминалата година са регистрирани 41% спад в средните цени на апартаментите в Банско спрямо 2008 г., 40% спад в цените на апартаментите в Слънчев бряг и другите южни морски курорти, както и 53,5% спад в средните цени на продадените селски имоти.

Във ваканционните селища за цялата 2009 г. са продадени 233 апартамента, като се отчита спад с 40% спрямо 2008 г.

През изминалата 2009г. акциите на повечето АДСИЦ са се търгували под номиналната и счетоводната си стойност. Това се дължи както на отлива на капитали от БФБ, така и на негативните очаквания за пазара на недвижими имоти, които са калкулирани в цените на акциите. Ограничените възможности за финансиране както със собствен, така и с привлечен капитал, са довели до забавяне на реализацията на редица проекти. Трудният достъп до жилищни кредити и високите лихви са причина за по-ниско търсене от български клиенти. Кризата предизвика и намаление на чуждестранните купувачи, които са основни клиенти в сегмента на ваканционните имоти.

Данни на Комисията за финансов надзор сочат, че през 2009 г. едва две дружества тип АДСИЦ са регистрирали емисии облигации. Малкото дружества, които са успели да увеличат капитала си през 2009 г., са го направили само и единствено с помощта на настоящите си акционери без да са привличали нови. Някои от тях, като на пример "Блек Сий Инвестмънт" АДСИЦ, "Хелт енд Уелнес" АДСИЦ и "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ са дружества с дълга история, сериозен капитал и вече утвърдени позиции на пазара на недвижими имоти, а това са фактори, които биха им помогнали да понесат сътресенията на пазара, породени от финансовата криза, за разлика от дружествата с по-малък капитал и опит зад гърба си в тази сфера на бизнеса. Един от основните проблеми пред инвестиционния пазар в България е затрудненото финансиране от страна на банковата система и липсата на доверие между двете страни. Банките поставят все по-големи изисквания при кредитирането на мащабни проекти – над 40% собствен капитал и над 40% предварително отдадени под наем площи. В настоящата обстановка на ограничена ликвидност и слаб пазар, тези ограничения често се оказват фатални за осъществяването на инвестиционни проекти. За разлика от предишни години например, през 2009 г. в страната не е сключвана сделка за търговски център тип "мол".

Предвид големия брой активи, конфискувани от банките заради неизплатени задължения, през 2010 г. се очаква ръст на сделките с проблемни имоти. Прогнозите са, че при липсата на очаквани резки промени в икономическата ситуация в началото на 2010 г. средните цени на имотите в страната ще достигнат дъното и в следващите месеци ще се стабилизират и в последствие ще започнат да се възстановяват. Освен като средни цени, в началото на 2010 г., пазарът ще достигне дъното и като брой сключени сделки. През 2010 г. затрудненото финансиране няма да позволи стартиране и ще забави изпълнението на мащабни проекти за нови жилища, а повишените изисквания на банките при отпускане на ипотечните кредити и значително самоучастие практически ще доведе до нула сделките преди акт 15.

През 2010 г. "Сити Пропъртис" АДСИЦ планира да продължи реализацията на първия си проект, единствено и само след намиране на партньор за съвместно реализиране.

Очакванията на Съвета на директорите са през 2010 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 следствие 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.

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2009

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 финансова криза.

Основни рискове, пред които Дружеството е изправено

Цените на пазара на недвижими имоти 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.

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. Кредитният 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.

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 (шестстотин и петдесет хиляди 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 прехвърлянето на акции.

Към края на отчетния период основният капитал на Дружеството е разпределен между 6 юридически лица. С най-голям дял е "Трансстрой-Бургас" АД притежаващ 70% от капитала, който е и член на Съвета на директорите на Дружеството. ДФ "Ти Би Ай Динамик" притежава 8% от капитала на Дружеството, ПОК Доверие АД притежава 7%, а с по 5% от капитала на Дружеството са съответно "Ти Би Ай Инвест" ЕАД, ДФ "Астра Плюс" и ДФ "Астра Баланс".

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 решенията 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 упражняването 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 решенията относно инвестирането на свободните средства на дружеството при спазване на ограниченията на ЗДСИЦ и Устава на Дружеството и взема решенията 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.

През 2009 г. членовете на Съвета на директорите и свързани с тях лица, не са сключвали със "Сити Пропъртис" АДСИЦ договори, които излизат от обичайната дейност на Дружеството или се отклоняват от пазарните условия.

През отчетната 2009 г. Дружеството не е закупувало или продавало недвижими имоти;

Не е предоставяло услуги;

Няма реализирани приходи от основната си дейност;

Няма сключени големи сделки или такива, със съществено значение за дейността на Дружеството;

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
СОФИЯ

ОТЧЕТ НА РЪКОВОДСТВОТО
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Няма сключени сделки между емитента и свързани с него лица, няма отправяни предложения за големи сделки, както и няма сключвани сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия;

Не са настъпвали събития, оказващи съществено влияние върху дейността му;

Няма водени извънбалансово сделки;

Дружеството няма дялови участия и не е извършвало инвестиции в страната или в чужбина;

Дружеството не е сключвало договори за заем, в качеството си на заемополучател или заемодател;

През отчетния период не са настъпвали промени в основните принципи на управление на Дружеството;

На проведено на 17.07.2009 г. редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, беше взето решение от Съвета на директорите да бъде освободена Валентина Николова Цонева. Взетото решение беше своевременно вписано в търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията. В следствие на това Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав: "Трансстрой-Бургас" АД, с представител по см. на чл. 234, ал. 1 от ТЗ – Изабела Василева Джалъзова, Янко Петров Пашов, Соня Георгиева Петрова и Олга Петрова Дякова;

Към датата на изготвяне на настоящия отчет, Дружеството не разполага с информация за договорености, в резултат на които могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящите акционери;

През 2009 г. Дружеството не е било страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства;

Съгласно чл. 116г, ал. 1 от ЗППЦК, Съветът на директорите е назначил на длъжността Директор за връзки с инвеститорите Данаил Илиев Димитров. Адресът за кореспонденция с лицето е гр. София, ул. Латинка №9, вх. Б-партер и телефон 02/870 82 69.

Информация относно Програмата за добро корпоративно управление

Със свое решение от месец март 2008 г. година Съвета на директорите на "Сити Пропъртис" АДСИЦ прие Програма за добро корпоративно управление на Дружеството. Тя е 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 е изцяло съобразена с действащата законова и подзаконова нормативна уредба, както и с устава на Дружеството.

В програмата са 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 2009 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 Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса и Централен 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.

Към 31.12.2009 г. 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. Годишния 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 България" ООД – една от водещите международни одиторски фирми.

Съветът на директорите на Дружеството счита, че приетата през 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 превежда 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.

София, 29.03.2010 г.

за Дружеството:

Соня Георгиева
Изпълнителен директор