



“Сити Пропъртис” АДСИЦ

„СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

РЕЗЮМЕ

Част III от Проспекта за публично предлагане на акции

650 000 обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции

Идентификационен номер: BG1100074076

	На една акция	Общо за емисията
Емисионна стойност	1.00 лв.	650 000.00 лв.
Номинална стойност	1.00 лв.	650 000.00 лв.
Възнаграждение за упълномощения инвестиционен посредник	0.009 лв.	6 000.00лв.
ФОобщо разходи по публичното предлагане	0.016 лв.	10 682.00лв.
Очаквани нетни постъпления от публичното предлагане за дружеството	0.98 лв.	639 318.00лв.

Инвестиционен посредник, упълномощен да обслужва първичното публично предлагане на акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ; „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София 1113, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Тинтява“ № 13Б, вх. А, ет. 2.

Това Резюме представя накратко основните характеристики и рискове, свързани с дейността на Дружеството и предлаганите акции, и следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е необходима за вземане на инвестиционно решение. Преди да вземете решение за инвестиране в акциите на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препащат, когато са налице такива. За всеки инвеститор, който е предявил иск относно съдържанието на Проспекта, може да възникне задължение за заплащане на разностите за превод на проспекта при образуването на съдебното производство.


Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ това Резюме, Документ за предлаганите ценни книжа и Регистрационния документ с Решение №..... 2012 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.

Членовете на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето. Съставителите на финансовите отчети на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Лицата, които са изготвили Резюмето, включително и неговия превод, носят отговорности за вреди само ако съдържанието се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части на Проспекта.

10 април 2012 г.

Инвестирането в предлаганите акции е свързано с определени рискове. Виж „Рискови фактори“ на стр. 15 и сл. от настоящия документ, „Рискови фактори“ на стр. 14 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа, както и „Рискови фактори“ на стр. 15 и сл. от Регистрационния документ.

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на Проспекта от:

ЕМИТЕНТА	„СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ	
	Адрес:	гр. София 1303, район „Възраждане“, ул. „Средна гора“ № 49, ет. 5, ап. 8
	Адрес за кореспонденция:	гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
	Телефон:	+ 359 (2) 942 24 981
	E-mail:	kalkanova@citypropertiesreit.com
	Лице за контакт:	Теменуга Калканова – Директор за връзки с инвеститорите, всеки работен ден от 9.00 до 17.00 ч.

УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК



УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК	„ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ“ ЕАД
Адрес:	гр. София 1113, ж.к. „Изток“, ул. „Тинтява“ № 13Б, ет. 2
Телефон:	+359 (2) 46 46 146
E-mail:	i_baltov@tbi-invest.bg
Лице за контакт:	Иван Балтов – Изпълнителен директор, всеки работен ден от 8.30 до 17.30 ч.

Информация за Дружеството може да бъде получена и от страниците в Интернет на:

- „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 10, тел.: +359 (2) 937 09 34; www.bse-sofia.bg;
- Комисия за финансов надзор, гр. София, ул. „Шар планина“ № 33, тел. централа: +359 (2) 94 04 999; www.fsc.bg.

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

Емитент, Дружество	„Сити Пропъртис“ АДСИЦ
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ТЗ	Търговски закон
КФН	Комисия за финансов надзор
ЦД	„Централен депозитар“ АД
БФБ	„Българска фондова борса – София“ АД
СД	Съвет на директорите
ОСА	Общо събрание на акционерите

СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО.....	6
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	10
1.1. Членове на Съвета на директорите на Дружеството. Основни партньори и консултанти	10
1.2. Основни банки, инвестиционни посредници и други партньори и консултанти	10
1.3. Одитори.....	11
1.4. Отговорност за изготвяне на Проспекта	11
2. Статистически данни за предлагането и срок. систематизирана финансова информация	13
2.1. Статистически данни за предлагането и срок.....	13
2.1.1. Статистически данни за предлагането	13
2.1.2. Срок.....	13
2.2. Систематизирана финансова информация.....	13
2.3. Капитализация и задлъжнялост	14
2.4. Причини за извършване на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него.....	17
2.5. Рискови фактори.....	18
2.5.1. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане.....	18
2.5.2. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството (Оперативни рискове) и със сектора, в който оперира (Секторни рискове)	19
2.5.3. Систематични (обща) рискове.....	20
3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	21
3.1. Историческа справка и развитие на Емитента.....	21
3.2. Преглед на дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.....	21
4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ	26
4.1. Развойна дейност, патенти, лицензи и други	26
4.2. Информация за основните тенденции.....	26
4.2.1. Пазар на недвижими имоти в България	26
4.2.2. Информация за развитието на пазара на земеделска земя	27
4.2.3. Информация за развитието на пазара на голф имоти (голф туризъм).....	28
4.2.4. Планове от съществено значение за дейността на Дружеството.....	28
5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО. ЗАЕТИ ЛИЦА. ОДИТЕН КОМИТЕТ	29
5.1. Съвет на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Висше ръководство	29

5.2. Заети лица.....	30
5.3. Одитен комитет	30
6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
6.1. Данни за акционерите, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас (или участие, което подлежи на публично оповестяване съгласно чл.145 и сл. от ЗППЦК)	31
6.2. Данни за лицата, които упражняват контрол върху „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.....	31
6.3. Сделки между свързани лица.....	32
7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	35
7.1. Резултати от дейността за периода обхванат от историческата финансова информация. финансово състояние.....	35
7.2. Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета	41
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ.....	42
8.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, форма, ISIN код, валута)	42
8.2. Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок	43
8.2.1. Условия, на които се подчинява предлагането.....	43
8.2.2. Обща сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези, предлагани за подписка.....	43
8.2.3. Срок на публичното предлагане, през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане	44
8.3. План за разпределение на ценните книжа	46
8.4. Пазари	47
8.5. Притежатели на ценни книжа – продавачи	47
8.6. Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия.....	48
8.7. Разводняване стойността на акциите	48
9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	50
9.1. Данни за акционерния капитал на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ	50
9.2. Информация за Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.....	50

РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

ЕМИТЕНТ	„Сити Пропъртис“ АДСИЦ („Емитентът“)
ЕМИСИЯ	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции
МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА	„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
БРОЙ АКЦИИ ПРЕДИ ПРЕДЛАГАНЕТО	Капиталът на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лева, разпределен в 650 000 обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции, с право на глас и номинална стойност от 1.00 лев всяка
БРОЙ АКЦИИ СЛЕД ПРЕДЛАГАНЕТО	1 300 000, при условие, че бъдат записани всички предлагани акции
МИНИМАЛЕН БРОЙ ЗАПИСАНИ АКЦИИ	Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че до крайния срок на подписката бъде записана и платена най-малко 1 (една) нова акция, като капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.
ЕМИСИОННА ЦЕНА	1.00 (един) лев
РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА	650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди) лева
ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ	<p>1) стабилизиране на финансовите показатели на Дружеството;</p> <p>2) осигуряване на финансов ресурс за реализиране на инвестиционните цели.</p> <p>Подробна информация относно използването на приходите е представена в <i>т. 3.4. Обосновка на предлагането и планирано използване на набрания капитал</i> от Документа за предлаганите ценни книжа.</p>
ДИВИДЕНТ	<p>Акциите дават на техните притежатели право на дивидент. За реализирането на това право е необходимо приемане на решение от ОСА, по описания в Устава на Емитента ред, при наличие на законовите предпоставки за разпределянето на дивидент.</p> <p>Подробна информация може да се намери в <i>т. 21.6. Политика по отношение на дивидентите</i> от Регистрационния документ.</p>
НАЧАЛО НА ПРЕДЛАГАНЕТО	За начало на предлагането се счита по-късната дата измежду датата на обнародване на съобщението за

публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в „Държавен вестник“ и датата на публикуването му във в. „Капитал daily“.

ПРАВА ПО АКЦИИТЕ

Право на дивидент – имуществено право на акционера да получи не по-малко от 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ и при спазване изискванията на чл. 247а ТЗ, съразмерна на участието му в капитала на Дружеството, при наличието на определените в закона предпоставки – приет от Общото събрание на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на Общото събрание за разпределяне на печалбата. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери на дружеството на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата.

Право на ликвидационен дял – имуществено право на акционера да получи съразмерен на участието си в капитала на дружеството дял от остатъчното имущество, при прекратяване на дружеството чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено дружество.

Право на глас – правото на глас е неимуществено право на акционерите да участват в управлението на дружеството, като участват във вземането на решения по въпроси, влизаци в компетентността на Общото събрание на акционерите на дружеството. Всяка акция от настоящата емисия дава право на един глас в ОСА.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Рисковите фактори са описани в *т. 4* от Регистрационния документ и *т. 2* от Документа за предлаганите ценни книжа.

ПРАВА

Настоящите акционери на Емитента имат право да придобият такава част от акциите от предлаганата емисия, която съответства на техния дял в капитала на Емитента преди увеличението. С цел да се обезпечи предимството на настоящите акционери, в тяхна полза се издават ценни книжа – „права“.

Акционерите, които желаят да упражнят правата си, могат да подадат заявка за записване на акции до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат акции от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права до изтичане на

срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар, организиран от „БФБ-София“ АД, „Сегмент за права“. Всеки акционер може да прехвърли правата си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата му.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата, се предлагат за продажба на явен аукцион, организиран от БФБ-София.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на акции до изтичане на определения срок за записване на акции.

В т. 5.1.4. Условия и ред за записване на акциите от Документа за предлаганите ценни книжа подробно е описан редът за упражняване на издадените права.

**СЪОТНОШЕНИЕ НА
ЗАПИСВАНЕ**

В настоящото предлагане 1 (една) обикновена акция може да бъде записана срещу упражняването на 1 (едно) право.

ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ

Заявката за записване на акции от предлаганата емисия се подава до „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, директно или чрез ИП, по чиято сметка в ЦД са регистрирани правата, издадени в полза на заявителя или придобити от него.

Редът за подаване на заявки за записване на акции от предлаганата емисия и необходимите документи са подробно описани в *т. 5. Условия на предлагането* от Документа за предлаганите ценни книжа.

**ПЕРИОД ЗА ЗАПИСВАНЕ
НА АКЦИИТЕ**

Началната дата, от която започва да тече срокът за продажба на правата и за записване на акции от настоящата емисия, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (календарни) дни от датата на обнародване на съобщението за публично предлагане в „Държавен вестник“ и публикуването му във в. „Капитал daily“, а ако обнародването и публикуването са в различни дати – първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на по-късната публикация.

Краен срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата.

	<p>Краен срок за записване на акциите е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича крайният срок за прехвърляне на правата.</p>
КРАЕН СРОК ЗА ЗАПЛАЩАНЕ НА АКЦИИТЕ	<p>Внасянето на емисионната стойност на записваните акции следва да бъде извършено до изтичането на последния ден от подписката, по набирателна сметка в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.</p>
ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ	<p>В случай, че подписката приключи успешно и новата емисия акции бъде вписана в Търговския регистър, Емитентът ще поиска допускане на емисията обикновени акции до търговия на регулирания пазар, организиран от „БФБ-София“ АД.</p>
ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	<p>Предлаганата емисия се издава в съответствие с действащото българско законодателство.</p>
ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ	<p>Подробно описание на Данъчно облагане може да се намери в <i>т. 4.10. Данъчно облагане. Данъци при източника</i> от Документа за ценните книжа.</p>
ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	<p>Емитентът няма да иска допускане до търговия на акциите от настоящата емисия на регулиран пазар, различен от регулирания пазар, организиран от „БФБ - София“ АД.</p> <p>Настоящият проспект е предназначен и условията на Предлагането са валидни за всички категории инвеститори.</p> <p>Предимство при записването на акциите от предлаганата емисия имат настоящите акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от новите акции, която съответства на притежавания от тях дял в капитала на Емитента преди увеличението.</p>

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

1.1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ (Дружеството-емитент) е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район „Възраждане“, ул. „Средна гора“ № 49, ет. 5, ап. 8. Адрес за кореспонденция: гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ се управлява от **Съвет на директорите**, който е в следния състав:

- Христо Димитров Гиргинов – Председател на Съвета на директорите;
- Иван Атанасов Гогов – Заместник-председател и независим член на Съвета на директорите;
- Иван Атанасов Манолов – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор - Иван Атанасов Манолов.

Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощил прокурист или друг търговски пълномощник.

Съветът на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е назначил Теменуга Нешова Калканова за Директор за връзки с инвеститорите.

1.2. ОСНОВНИ БАНКИ, ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ

Банка-депозитар	Седалище и адрес на управление
„РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД	гр. София, район „Средец“, ул. „Гогол“ № 18/20
Обслужващо дружество	Седалище и адрес на управление
„ФИСК“ ЕООД	гр. София, район „Триадица“, бул. „Христо Ботев“ № 38, вх. А, ет. 3, ап. 14
Инвестиционен посредник	Седалище и адрес на управление
„ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ“ ЕАД	гр. София, район „Изгрев“, ж.к. „Изток“, ул. „Тинтява“ № 13Б, ет. 2

Банка, в която е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството, е „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ няма трайни отношения с външни правни консултанти, включително по тази емисия ценни книжа.

1.3. ОДИТОРИ

Одитори на Дружеството по време на периода, обхващащ историческата финансова информация (2009 г., 2010 г. и 2011 г.) са, както следва:

Годишните отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за 2010 г., 2011 г. са заверени от специализираното одиторско предприятие „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД (предишно наименование „Евроодит Би Екс“ ООД), с адрес: гр. София, ул. „Георги С. Раковски“ № 42. „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД е член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), вписано в неговия регистър под № 130, член на “RSM International”, както и на “EuraAudit International”. За „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД подпис е положила Изабела Василева Джалъзова, Управител на дружеството, регистриран дипломиран експерт-счетоводител, член на ИДЕС с диплома № 422.

Годишните отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за 2009 г. са заверени от специализираното одиторско предприятие „БДО България“ ООД (предишно наименование „БДО Акеро“ ООД), член на ИДЕС с Рег. № 16, с адрес: гр. София 1404, бул. „България“ № 51Б, ет. 4. За „БДО България“ ООД подпис е положила Богданка Димитрова Соколова, Управител на „БДО България“ ООД, регистриран дипломиран експерт-счетоводител, член на ИДЕС с диплома № 168.

1.4. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

Юридическо лице, отговорно за изготвянето на Проспекта, е ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД съгласно Договор, сключен на 02.02.2012 г. между „Сити Пропъртис“ АДСИЦ и ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД. Седалище и адрес на управление на „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД - гр. София 1113, район „Изгрев“, ж.к. Изток, ул. „Тинтява“ № 13Б, вх. А, ет. 2.

Физически лица, отговорни за изготвянето на Проспекта, са:

- Иван Атанасов Манолов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ;
- Теменуга Нешова Калканова – Директор за връзки с инвеститорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ;
- Иван Петров Балтов – Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД.

Изброените по-горе физически лица, както и представителите на ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, с полагане на подписите си на последната страница на настоящия документ декларират, че: са положили всички разумни грижи и са се уверили, че дотолкова, доколкото им е известно, информацията в Проспекта е вярна, пълна, отговаря на фактите, не съдържа пропуск, който да засегне нейния смисъл, и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството-емитент.

Включената в Проспекта информация е представена във вида, с качеството и пълнотата, с които е предоставена от емитента „Сити Пропъртис“ АДСИЦ на съставителя, от страна на

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, или е заимствана от публични източници, изрично посочени в текста.

Членовете на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отговарят за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в Проспекта. Съставителите на финансовите отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отговарят за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи и непълни данни в отчетите на Емитента, както следва:

- „Фиск“ ЕООД със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Триадица“, бул. „Христо Ботев“ № 38, вх. А, ет. 3, ап. 14 и управител Божин Стефанов Петров – за годишния финансов отчет за 2011 г.;
- „ТМФ Сървисиз“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, ул. „Съборна“ № 2а, ет. 4 и управители Маргарита Петрова Вътева, Стефан Маринов Димитров и Людмила Боянова Йовева, които представляват дружеството заедно и поотделно – за годишните финансови отчети за 2009 г. и 2010 г.

Одиторите на Дружеството отговарят за вреди, причинени от одитираните от тях финансови отчети, както следва:

- „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД (предишно наименование „Евроодит Би Екс“ ООД) с Рег. № 130 - за одитираните годишни финансови отчети за 2010 г. и 2011 г.;
- „БДО България“ ООД (предишно наименование „БДО Акеро“ ООД), с Рег. № 16 – за одитирания годишен финансов отчет за 2009 г.

2. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

2.1. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК

2.1.1. СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

Общ брой предлагани акции: 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститорите за записване.

Емисионна стойност на 1 акция: 1 лв. (един лев)

Номинална стойност на 1 акция: 1 лв. (един лев)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава 1 (едно) право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 650 000 броя права. Всяко 1 (едно) право дава възможност за записване на 1 (една) акция от увеличението на капитала на Дружеството, с емисионна стойност 1 лв. (един лев).

2.1.2. СРОК

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в „Държавен вестник“ и публикуването на същото съобщение във в. „Капита daily“ (чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК). При разминаване на двете дати, за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата (чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК).

2.2. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представената по-долу в Таблица № 1 систематизирана финансова информация е от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., и от неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г., изготвени съгласно Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО). „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не притежава дялове в други дружества и съответно не изготвя отчети на консолидирана база.

Таблица № 1: Систематизирана финансова информация за последните 3 години (2009 – 2011 г.) и за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

Показатели (в лв.)	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Общо приходи от дейността	1 032 750	1 335	4 389
Печалба (загуба) от дейността	135 075	(99 497)	(134 584)
Нетна печалба (загуба) от дейността	135 075	(99 497)	(134 584)

Нетна печалба (загуба) за периода на една акция	0.21	(0.15)	(0.17)
Сума на активите	222 027	842 718	890 708
Нетни активи (собствен капитал)	207 904	72 829	172 326
Акционерен капитал	650 000	650 000	650 000
Общо пасиви	14 123	769 889	718 382
Текущи задължения	10 643	767 849	717 062
Нетекущи задължения	3 480	2 040	1 320
Брой акции	650 000	650 000	650 000
Дивидент на акция	-	-	-

Източник: Одитирани годишни индивидуални финансови отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г.

Показатели (в лв.)	31.03.2012	31.03.2011
Общо приходи от дейността	653	6
Печалба (загуба) от дейността	(12 139)	(23 223)
Нетна печалба (загуба) от дейността	(12 139)	(23 223)
Нетна печалба (загуба) за периода на една акция	(0.02)	(0.04)
Сума на активите	203 902	834 546
Нетни активи (собствен капитал)	195 765	49 606
Акционерен капитал	650 000	650 000
Общо пасиви	8 137	784 940
Текущи задължения	4 657	781 691
Нетекущи задължения	3 480	3 249
Брой акции	650 000	650 000
Дивидент на акция	-	-

Източник: Междинни неодитирани финансови отчети към 31.03.2012 г. и 31.03.2011 г.

Акционерният капитал на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева и е разпределен в 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

2.3. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството за последните 3 финансови години (2009 – 2011 г.) по данни от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и

31.12.2011 г., изготвени съгласно МСФО и неаудитираните отчети за междинните тримесечни периоди към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

Таблица № 2: Показатели за капитализацията и задлъжнялостта на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за последните 3 години (2009 – 2011 г.) и към първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

№	ПОКАЗАТЕЛИ (в лв.)	Годишни данни			Тримесечни данни	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
1.	Собствен капитал	207 904	72 829	172 326	195 765	49 606
2.	Основен капитал	650 000	650 000	650 000	650 000	650 000
3.	Резерви	0	0	0	0	0
4.	Финансов резултат*	(442 096)	(577 171)	(477 674)	(454 325)	(600 394)
5.	Общо задължения	14 123	769 889	718 382	8 137	784 940
6.	Коефициент на финансова автономност (1/5)	1472.10%	9.46%	23.99%	2405.86%	6.32%
7.	Коефициент на задлъжнялост (5/1)	6.79%	1057.12%	416.87%	4.16%	1582.35%

* Финансовият резултат като понятие представлява крайната сума от натрупани печалби и загуби от предходни периоди и печалбата/загуба от текущата година.

№	ПАСИВИ (в лв.)	Годишни данни			Тримесечни данни	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011
ТЕКУЩИ ПАСИВИ		10 643	767 849	717 062	4 657	781 691
I.	Търговски и други задължения	10 643	767 849	717 062	4 657	781 691
1.	Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	-	-	-	-	-
2.	Текуща част от нетекущите задължения	-	-	-	-	-
3.	Текущи задължения, в т.ч.:	10 160	767 849	717 062	4 657	781 691
	задължения към свързани лица	-	9 120	-	-	9 120
	задължения по получени търговски заеми	-	-	-	-	-
	задължения към доставчици и клиенти	8 406	753 295	708 584	3 085	763 075
	получени аванси	-	-	-	-	-
	задължения към персонала	339	3 580	8 478	99	5 116
	задължения към осигурителни предприятия	68	276	-	68	2 586
	данъчни и други задължения към бюджета	1 347	1 578	-	1 405	1 794
4.	Други	483	-	-	-	-

5.	Провизии	-	-	-	-	-
II.	Други текущи пасиви					-
III.	Приходи за бъдещи периоди					-
IV.	Финансирания					-
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
	НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	3 480	2 040	1 320	3 480	3 249
I	Търговски и други задължения	3 480	2 040	1 320	3 480	3 249
1.	Задължения към свързани предприятия	3 480	2 040	1 320	3 480	3 249
2.	Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	-	-	-	-	-
3.	Задължения по ЗУНК	-	-	-	-	-
4.	Задължения по получени търговски заеми	-	-	-	-	-
5.	Задължения по облигационни заеми	-	-	-	-	-
6.	Други	-	-	-	-	-
II.	Други нетекущи пасиви	-	-	-	-	-
III.	Приходи за бъдещи периоди	-	-	-	-	-
IV.	Пасиви по отсрочени данъци	-	-	-	-	-
V.	Финансирания	-	-	-	-	-

ПОКАЗАТЕЛИ (в лв.)	Годишни данни			Тримесечни данни	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
Задължения, в т.ч	14 123	769 889	718 382	8 137	784 940
Краткосрочни задължения	10 643	767 849	717 062	4 657	781 691
обезпечен дълг	-	-	-	-	-
необезпечен дълг	10 643	767 849	717 062	4 657	781 691
гарантиран дълг	-	-	-	-	-
негарантиран дълг	-	-	-	-	-
Дългосрочни задължения	3 480	2 040	1 320	3 480	3 249
обезпечен дълг	-	-	-	-	-
необезпечен дълг	3 480	2 040	1 320	3 480	3 249
гарантиран дълг	-	-	-	-	-
негарантиран дълг	-	-	-	-	-
косвена задължнялост	-	-	-	-	-
условна задължнялост	-	-	-	-	-

Източник: Одитирани годишни индивидуални финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

Видно от таблицата, към датата на последно изготвения неодитиран счетоводен баланс към 31 март 2012 г., Дружеството има задължения в размер 8 137 лева, формирани в

резултат на задължения към доставчици и клиенти, задължения към свързани лица и данъчни задължения.

Размерът на собствения капитал на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. е 207 904 лв., а към 31.03.2012 г. - 195 765 лв. Размерът на акционерния капитал към двете посочени дати е 650 000 лв. Подробна информация за капиталовите ресурси на Дружеството за периода на историческата финансова информация е представена в Регистрационния документ в т. 11 „Капиталовите ресурси“.

2.4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И НАЧИН НА ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА ОТ НЕГО

Очакваната обща сума на приходите от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 650 000 лв. Нетната сума на приходите (след приспадане на разходите по публичното предлагане) при условие, че бъде записан целият размер на предлаганата емисия акции, е в размер на 639 318 лв. Следва да се отбележи, че предлагането ще бъде успешно и при записване и плащане дори на 1 (една) акция.

Средствата от емисията ще бъдат използвани за стабилизиране на финансовите показатели на Дружеството, увеличаване на финансовите му ресурси и съобразно инвестиционните цели на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Част от средствата ще бъдат използвани и за финансиране на плащанията по вече сключените договори във връзка с проучвателния етап на проект „Блек Сий Рама“.

На 27.06.2012 г. Съветът на директорите на Дружеството е взел решение за свикване на Извънредно общо събрание на Дружеството на 16.08.2012 г., като една от точките от дневния ред е овластяване на Съвета на директорите да сключат сделка попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, а именно: придобиване от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ на право на строеж за построяване на апартаментен комплекс за сезонно ползване в Голф селище „Блексирама“, находящ се в местност „Табията“, община Балчик, област Добрич, като цената на сделката, в която участват заинтересувани лица по смисъла на ЗППЦК, надхвърля 2 на сто от стойността на активите последния одитиран счетоводен баланс на дружеството. Материалите по свикване на ИОС А (извънредното общо събрание на акционерите) са депозирани в законовия срок в КФН и Търговския регистър.

След финализиране на процедурата по одобрение на придобиването на правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс, и успешно приключване на процедурата по увеличение на капитала част от средствата от емисията ще бъдат използвани за покриване на разходите по проектиране, документално осигуряване на проекта и част от стойността на правото на строеж.

В случай, че ИОСА одобри придобиването на правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс, цялостния проект ще бъде дофинансиран със заемни средства като на този етап предварицелната оценка на необходимите инвестиции по завършване на цялоостния проект възлизат на 2 900 000 – 3 300 000 млн. евро . На този етап са проведени предварителни разговори с кредитни институции и институционални инвеститори, като конкретния начин на финансиране ще бъде избран след приключване на придобиването

правото на строеж и проучвателния етап на проекта. Предварителните разчети за индикативния размер на необходимото външно финансиране за довършване на проекта е в размер на 2 600 000 – 3 000 000 млн. евро. Прогнозния календарен график за завършване на строителството на комплекса е в рамките на 7-10 месеца от започване на строителните работи.

Средствата от настоящото увеличение на капитала няма да бъдат използвани за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, за финансиране придобиването на други дружества или за погасяване, намаляване или обратно изкупуване на свои задължения. В случай че „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не успее да набере изцяло предвидения капитал, но при условие, че емисията е успешна, реално набраните средства ще бъдат използвани за същите цели, но при намалени мащаби.

Настоящата емисия акции не е строго целева и набраният от нея капитал ще бъде използван за основната дейност на Дружеството, като ще се финансират гореописаните направления, без на този етап да са строго дефинирани точните суми.

2.5. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в издадените от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да оказат влияние върху тяхната стойност и доходността от инвестицията. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите, по преценка на Съвета на директорите на Дружеството в Глава „Рискови фактори“ (т. 4 от Регистрационния документ и т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа).

2.5.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

- Ценови риск (Риск от колебания в цената на акциите);
- Риск от волатилност;
- Ликвиден риск (Риск от липса на активна търговия с акциите на Дружеството);
- Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите);
- Инфлационен риск (Риск от спад на реалната доходност от инвестицията в акциите, в резултат на повишаване на общото ценово равнище при нарастване на инфлацията в страната);
- Валутен риск (Риск от промяна в съотношението на българския лев спрямо други валути, за инвеститорите, които използват, различна от българския лев, валута като референтна);
- Риск, произтичащ от липсата на гаранция за изплащане на годишен дивидент и/или от забавяне на изплащане на дивидент, поради недостиг на средства;

- Риск, произтичащ от влиянието на глобалната икономическа криза върху капиталовите пазари.

Рисковете, свързани с инвестиране в акциите, предмет на публичното предлагане, са подробно описани в Документа за предлаганите ценни книжа, неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, Глава „Рискови фактори“ (т. 2 от Документа за предлаганите ценни книжа)

2.5.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ) И СЪС СЕКТОРА, В КОЙТО ОПЕРИРА (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)

Оперативни рискове

- Оперативен риск;
- Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества;
- Риск, произтичащ от невъзможността да бъдат придобити качествени недвижими имоти или имоти на икономически оправдана цена;
- Риск от нарастване на разходите за строителство;
- Риск от ниска заетост на инвестиционните имоти и/или намаление на равнището на наемите;
- Зависимост от платежоспособността на наемателите/рентиерите;
- Риск от нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти;
- Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване на цената на заемното финансиране;
- Нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти;
- Неетично и незаконно поведение (Риск, свързан с възможността „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи на Дружеството);
- Напускане на ключови служители;
- Риск от невъзможност за изплащане на дивидентите в рамките на годината, следваща периода на начисляването им;
- Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;
- Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане.

Секторни рискове

- Риск от неблагоприятни промени в данъчните и други закони;

- Риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Ниска ликвидност на недвижимите имоти;
- Увеличение на разходите за строителство и ремонт;
- Дълги срокове за придобиване на активите;
- Намаление на равнището на наемите/рендите;
- Промени в регулациите, които да оскъпяват прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти;
- Риск от повишена конкуренция;
- Риск от непокрити от застраховки загуби;

Специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и сектора на недвижимите имоти, в който то оперира, както и методите за тяхното управление, са подробно описани в Регистрационния документ на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, Глава „Рискови фактори“ (т. 4 от Регистрационния документ).

2.5.3. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ

- Макроикономически риск влияние на световната икономическа криза;
- Пазарен риск (ценови, лихвен и валутен рискове);
- Политически риск;
- Кредитен риск (Риск, произтичащ от вероятността за влоаване на международните кредитни рейтинги на Р. България);
- Инфлационен риск;
- Законодателен/регулаторен риск;
- Други систематични рискове, включително форсмажорни обстоятелства

Систематичните рискове и методите за тяхното управление са описани подробно в Глава „Рискови фактори“ (т. 4 от Регистрационния документ).

3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1. ИСТОРИЧЕСКА СПРАВКА И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

Подробна информация за историята и развитието на Дружеството е представена в т. 5.1 „История и развитие на Емитента“ на Регистрационния документ, който е неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Наименованието на Дружеството е „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, което се изписва на чужд език като “City Properties” REIT. Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента. Дружеството е учредено за неопределен срок.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2007 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/02.04.2007 г. на Софийски градски съд том 1613, рег. I, стр. 8, парт. № 117492 по фирмено дело № 4973/2007 година. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в Търговския регистър (ТР), воден от Агенцията по вписванията (АВ) на 03 април 2008 г., с единен идентификационен код (ЕИК): 175264350.

Дружеството е учредено и регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, съгласно законодателството на Република България. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество по смисъла на чл. 110. ал. 1 от ЗППЦК.

Седалище, адрес на управление, телефон и електронен адрес за връзка с Дружеството са:

Държава	Р. България
Седалище	гр. София 1303, район „Възраждане“
Адрес на управление	ул. „Средна гора“ № 49, ет. 5, ап. 8
Адрес за кореспонденция	гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
Телефон	+ 359 (2) 942 24 981
Факс	+ 359 (2) 942 24 981
Електронен адрес	office@citypropertiesreit.com
Електронна страница в Интернет	http://www.citypropertiesreit.com

Към датата на изготвяне на настоящия документ акционерният капитал на Дружеството е в размер на 650 000 лева, разпределен в 650 000 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 1 лев всяка.

3.2. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Подробна информация за дейността на Дружеството е представена в т. 6 „Преглед на стопанската дейност“ на Регистрационния документ, който е неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Предметът на дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, съгласно неговия Устав, е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то инвестира в недвижими имоти парични средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Предвид предмета на дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ върху операциите, извършвани от Дружеството, влияние имат основните фактори, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете *вж. т. 4 .Рискови фактори от Регистрационния документ, относно тенденциите вж. т. 13. Информация за тенденциите от Регистрационния документ*).

Дружеството е реализирало приходи основно от продажба на поземлени имоти и урегулиран поземлен имот, находящи се в с. Маджаре, общ. Самоков, като информация за осъществените продажби и приходи за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в *т. 7.1.7. Продажба на имоти и т. 10. Операционен и финансов преглед*.

Към датата на Проспекта Дружеството притежава 5 (пет) броя поземлени имота (вкл. ид. ч. от поземлени имоти), предмет на секюритизация, с обща площ 17.597 дка, разположени на територията на областите Шумен и Добрич, като за покупката им Дружеството е използвало собствени средства. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е сключило предварително договори за покупка на 8 (броя) поземлени имоти, с обща площ 140.28 дка, на територията на областите Варна и Плевен. Подробно описание на тези имоти е представено в *т. 5. Инвестиции и т. 7. Информация за придобитите недвижими имоти от Регистрационния документ*.

Таблица № 3: Инвестиции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за периода 2009 - 2011 г.

Година	Покупка на поземлени имоти (в хил. лв.)	Описание	Местонахождение
2009	-	-	
2010	-	-	
2011	7 *	земеделска земя - ниви	с. Янково, общ. Смядово, с. Стан, общ. Нови пазар, с. Батово, общ. Добричка

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

* Обща стойност на закупените чрез ЧСИ поземлени имоти, с вкл. такса на ЧСИ, местен данък, такси вписване и разноски по участие в публичната продажба.

Към датата на Проспекта главните инвестиции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, които са в процес на изпълнение са свързани с предварителните проучвателни дейности на възможностите за изграждане на апартаментен комплекс за сезонно ползване, разположен

в ПИ 02508.541.438, местност „Табията“, общ. Балчик в рамките на Голф-селище „БлекСий Рама“. Към настоящия момент проектът е на етап „Идеен проект“, като са започнали частични инвестиции в изграждане на обща, първоначална инфраструктура на обекта.

По идеен проект, апартаментният комплекс ще се състои от следните подобекти:

- Блок „А“ – приемна сграда с рецепция и лоби бар, покрит, открит басейн, рекреация, Спа зона, Зала за събрания и студия за гости;
- Блок „Б“ – сграда със студия за гости;
- Блок „В“ – ресторант с топла кухня, складове и пиано бар;
- Блок „Г“ – хотелска част със студия за гости;
- Блок „Д“ – хотелска част със студия за гости.

По своята същност идеята е той да представлява луксозен апартаментен комплекс за сезонно ползване на два етажа, състоящ се от 5 блока и 34 броя студия, като отделните единици за настаняване ще разполагат с квадратура между 49 м² и 111 м². Общата разгърната застроена площ (РЗП) сгради (с полуподземен етаж) 6 212.60 м². Параметрите заложи в предварителните разчети на Емитента предвиждат луксозният апартаментен комплекс да бъде ползван 9 (девет) месеца в годината.

Във връзка със стартирането на реализацията на описания по горе проект, на 27.06 2012 г. Съветът на директорите на Дружеството е взел решение за свикване на Извънредно общо събрание на Дружеството на 16.08.2012 г., като една от точките от дневния ред е овластяване на Съвета на директорите да сключат сделка попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, а именно: придобиване от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ на право на строеж за построяване на апартаментен комплекс за сезонно ползване в Голф селище „Блексирама“, находящ се в местност „Табията“, община Балчик, област Добрич, като цената на сделката, в която участват заинтересувани лица по смисъла на ЗППЦК, надхвърля 2 на сто от стойността на активите от последния одитиран счетоводен баланс на дружеството. Материалите по свикване на ИОСА (извънредното общо събрание на акционерите) са депозирани в законовия срок в КФН и Търговския регистър. При положително решение на ИОСА „Блексирама“ АД, София ще учреди в полза на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, София, правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс за сезонно ползване в собствения на „Блексирама“ АД поземлен имот № 4496 / 21.03.2012 г., с РЗП над терен от 5 776.51 м², РЗП със сутерен – 6 212.60 м² представляващо голф селище в голф комплекс „Блексирама“, разположен в ПИ 02508.541.438, находящ се в местността „Табията“, общ. Балчик, област Добрич.

Предложената на вниманието на ИОСА от Съвета на директорите цена на придобиване на правото на строеж е в размер на левовата равностойност на 356 352 евро. Предложената цена е по – ниска от изготвената оценка от лицензиран оценител, която е в размер на 772 000 лева или 394 717 евро.

За извършените до момента предварителни дейности по проект „Блек Сий Рама“, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е инвестирало собствени средства. След финализиране на процедурата по одобрението от страна на ИОСА на придобиването на правото на строеж за построяване

на апартаментен комплекс, и успешно приключване на процедурата по увеличение на капитала, част от средствата от емисията ще бъдат използвани за покриване на разходите по проектиране, документално осигуряване на проекта и част от стойността на правото на строеж.

Към датата на Регистрационния документ проучвателните и проектни дейности все още не са завършили.

В случай, че ИОСА одобри придобиването на правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс, цялостния проект ще бъде дофинансиран със заемни средства като на този етап предварителната оценка на необходимите инвестиции по завършване на цялостния проект възлизат на 2 900 000 – 3 300 000 млн. евро. На този етап са проведени предварителни разговори с кредитни институции и институционални инвеститори, като конкретния начин на финансиране ще бъде избран след приключване на придобиването правото на строеж и проучвателния етап на проекта. Предварителните разчети за индикативния размер на необходимото външно финансиране за довършване на проекта е в размер на 2 600 000 – 3 000 000 евро. Прогнозния календарен график за завършване на строителството на комплекса е в рамките на 7-10 месеца от започване на строителните работи.

В случай, че проектът бъде реализиран се предвиждат различни алтернативни възможни сценарии за генериране на приходи. При първия възможен вариант се предвижда „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да осъществи продажба на част или всички от имотите веднага след въвеждането на апартаментния комплекс в експлоатация, отчитайки съществения предварителен интерес от страна на евентуални кандидат купувачи на имоти в рамките на Голф-игрище „Блексирама“. А в случай, че има непродадени имоти, както и прилежащите обслужващи единици (ресторант, пиано бар, рекреационен център) ще бъдат отдадени под наем или управление, което ще позволи на Дружеството да получава за периода на експлоатация на комплекса постоянен приход.

Вторият обсъждан вариант е апартаментният комплекс да бъде отдаден за управление/под наем изцяло след въвеждането му в експлоатация, което ще позволи на Дружеството за неопределен период да генерира приходи от целия апартаментен комплекс, като впоследствие се пристъпи постепенно към продажба на единиците за настаняване, отчитайки конюнктурата и състоянието на пазара на луксозни голф имоти.

Към датата на Проспекта предприетите действия от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в посока развитие на проекта „БлекСий Рама“, се изразяват в сключването на договори за изработване на идеен проект, технически проект, извършване на проектантска дейност, проектиране и изграждане на инфраструктура, климатични и вентилационни инсталации, по които Дружеството към датата на Проспекта е изплатило 117 557.40 лв. и дължи за бъдещи периоди 305 032.31 лв.

Информация за конкретните действия, които Дружеството е предприело във връзка с проучвателните дейности по този проект към датата на Регистрационния документ и етапите, на които се намират, е посочена в т. 9. *Недвижима собственост и оборудване* от Регистрационния документ. За финансиране на инвестицията до момента са използвани

собствени средства. В случай, че се вземе решение за реализиране на проекта е възможно финансирането му да бъде осигурено, както чрез собствени, така и с привлечени средства.

4. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ

4.1. РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ И ДРУГИ

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова не е извършвало и съгласно закона не може да извършва развойна дейност.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 1582-ДСИЦ от 05 декември 2007 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

Дружеството не осъществява научноизследователска дейност.

4.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ

За подробна информация относно тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в България и източниците на ползваната информация вж. т. 13.2. от Регистрационния документ - „Информация за основните тенденции на пазара на недвижимите имоти“.

4.2.1. ПАЗАР НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ

Пазарът на недвижими имоти е един от динамично развиващите се сектори на икономиката в България.

Секторът може да се раздели на няколко подсектора: имоти за жилищни нужди, офиси, земи в индустриални зони, земеделски земи. Докато пазарът на имоти с жилищни нужди и офиси се характеризира с висока степен на концентрация на търсене и предлагане в големите градове и по-известните курортни комплекси, пазарът на земеделска земя е структуриран в силно развити земеделски райони с подходящи почвени и климатични условия.

Вследствие на приемането на България като член на ЕС и НАТО, през 2007 – 2008 г. се наблюдаваше повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната. След този период обаче, световната икономическа криза и редица други фактори на местно ниво (лоша инфраструктура и др.) доведоха до значително свиване в обема на пазара на недвижими имоти в страната.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижимите имоти като доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора.

До 2008 г. пазарът на недвижими имоти генерираше най-голям поток от чуждестранни инвестиции в страната, като след 2005 г. средно 30% от всички преки чуждестранни

инвестиции бяха насочени към него. През първата половина на 2009 г. този процент спадна до 20%.

През 2010 г. беше налице повишено търсене, което се дължеше предимно на по-ниските ценови нива, склонността на инвеститорите към преговори и предлагане на услуга с по-добро качество както на строителството, така и по отношение на инфраструктурата. Като цяло обаче 2010 г. може по-скоро да се определи като нулева за пазара на имоти в България от гледна точка на това, че не беше налице съществена промяна спрямо предходната година нито в обема на сделките, нито в цените на продадените и оферирани имоти. Икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010 г. донесоха оптимизъм и помогнаха на имотния пазар да започне плахо възстановяване от кризата през първата половина на 2011 г. Наблюдаваше се увеличаване на сделките с имоти, забавяне на темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установиха на по-ниски нива. През последните месеци на 2011 г. развихрящата се дългова криза в Европа и понижените кредитни рейтинги на редица държави и големи европейски и световни банки възвърнаха несигурността и доведоха до забавяне на темповете на икономическо възстановяване, което рефлектира негативно на сектора недвижими имоти и строителство.

Темпът на спад на цените през 2011 г. се забави и годината приключи с около 5-10% по-ниски цени на имотите, което е доста по-умерен резултат в сравнение с предходните 2 години. По данни на Националния статистически институт (НСИ) цените на жилищните имоти средно за цялата страна са паднали с 6.1%. В сравнение с предходните години през 2011 г. настъпи стабилизация на цените и увеличаване на обемите от сделки.

Останалите фактори, които оказват влияние върху имотния пазар в краткосрочен план - чуждестранно търсене, обем новоотпуснати ипотечни кредити, брой издадени разрешителни за строеж на нови сгради – са все още в негативна тенденция и не подпомагат излизането от кризата. Същото важи и за дългосрочните фактори като доходи на населението, ниво на безработица, демографски фактори и др.

4.2.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

За разлика от останалите сектори на икономиката на страната, пазарът на земеделски земи започна развитието си едва през 1998 г, вследствие на проведената поземлена реформа. През 1999 г. се активизира предлагането на земи, но търсенето все още бе слабо, а пазарът - нерегулиран. Периодът 2000-2003 г. се характеризираше с умерена динамика на сделките и трудности при прехвърляне на собствеността. През 2004 г. сделките със земя се увеличиха значително, като тази тенденция се засили през 2005-2008 г. Цените и обемите на сделките със земя се увеличиха значително. През 2008 г. пазарът достигна върха си. От 2009 г. тенденциите се обърнаха и последва спад в цените и обема на сделките със земя. Основната причина за това е световната финансова криза и по-специално:

- засиленото предлагане на земи от собственици с желание за бързо реализиране на продажба с цел решаване на финансови проблеми;
- избирателност и внимателно подбиране на имотите от страна на купувачите – завишени изисквания за равнинни терени, по-големи парцели и т.н.;

- намалена, почти липсваща конкуренция между купувачите.

Пазарът на земеделска земя е в пряка зависимост от доходността от земеделското производство. Силен стимул за развитието на пазарните отношения са договорените финансови субсидии за подпомагане на развитието на земеделското производство във връзка с членството на страната в ЕС. Освен субсидии за земеделските производители, влияние на пазара оказват и очакванията цените на земеделските земи да продължават да се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа.

След първоначалния спад с около 30% през 2009 г. и стабилизирането през 2010 г., още същата година цените започнаха да нарастват и през 2011 г. цените в някои райони достигнаха нивата от преди кризата.

Подробна информация за развитието на пазара на земеделска земя е представена в *т. 13.2.2. от Регистрационния документ.*

4.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА ГОЛФ ИМОТИ (ГОЛФ ТУРИЗЪМ)

В последните години все повече се отдава значение на възможностите за развитие на голфа като алтернативен вид туризъм по Черноморското ни крайбрежие. Голф туризмът е един от специализираните видове туризъм, който е в съвсем начален стадий на развитие в България - относителният му дял като туристически продукт е 0.2% в общото предлагане на България като туристическа дестинация.

България постепенно се превръща в една от предпочитаните голф дестинации в Европа. В страната ни функционират осем голф игрища, поне още два пъти повече са в строеж или на проектно ниво. Стремешът е да се изгради перфектен имидж на игрищата. За целта като дизайнери на терените на „БлекСий Рама“, „84 Св. София“ Голф Клуб и Спа и „Пирин Голф & Кънтри Клуб“ са привлечени легендите на играта Гари Плеър, Пол МакГинли и Ян Узман.

Във връзка с гореописаното следва да се отбележи поредното признание за превръщането на България в голф дестинация, а именно че Международната асоциация на голф туроператорите обяви България за „Неразкрита голф дестинация на 2012 г.“. Наградата се присъжда за изключителни постижения в света на този спорт.

4.2.4. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С оглед развитието на България като атрактивна голф-дестинация и отчитайки непосредствените бизнес цели на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, особено важно за Дружеството обстоятелство е възможността за осъществяване на предстояща инвестиция: изграждане на бутиков апартаментен комплекс от най-висока категория в рамките на Голф-селище „БлекСий Рама“. Подробна информация за идейния проект е представена в *т. 13.3. от Регистрационния документ.*

5. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО. ЗАЕТИ ЛИЦА. ОДИТЕН КОМИТЕТ

5.1. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ. ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

За подробна информация относно всеки от членовете на Съвета на директорите и висшите ръководители вж. т. 16.2. „Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав“ от Регистрационния документ, който е неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Управителният орган на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е Съвет на директорите, който се състои от три лица, включително един независим член. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, управлението и представителството на Дружеството се осъществява задължително по едностепенната система от Съвет на директорите.

Към датата на Проспекта, Съветът на директорите е в следния състав:

Иван Атанасов Манолов	Изпълнителен директор и Член на съвета на директорите
Христо Димитров Гиргинов	Член на Съвета на директорите
Иван Атанасов Гогов	Независим член на Съвета на директорите

В съответствие с чл. 39 от Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството се избират с мандат от 5 (пет) години, с изключение на членовете на първия Съвет на директорите, чийто мандат е 3 (три) години, и могат да бъдат преизбрани без ограничение.

Членовете на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са избрани на проведеното на 20.09.2010 г. Общо събрание на акционерите и са вписани като такива в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 01.12.2010 г. Макар Общото събрание на акционерите да не е посочило изрично мандата на настоящите членове на Съвета на директорите, с оглед предвиденото в Търговския закон (чл. 233, ал.1) и в Устава на Дружеството (чл.39, ал.1) мандатът се определя като 5-годишен и изтича на 01.12.2015 г.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ назначава на трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Към момента на изготвяне на Проспекта, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от **Теменуга Нешова Калканова**

5.2. ЗАЕТИ ЛИЦА

Към момента на изготвяне на този Проспект и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Сити Пропъртис“ АДСИЦ няма назначени други служители на трудов договор освен директорът за връзки с инвеститорите. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания „Сити Пропъртис“ АДСИЦ ползва външни контрагенти (обслужващи дружества). Подробна информация за обслужващото дружество е посочена в *т. 8.4.2. от Регистрационния документ*.

Към датата на Проспекта в Дружеството-емитент работят 4 (четири) лица – трима членове на Съвета на директорите, включително Изпълнителният директор, и Директор за връзки с инвеститорите.

Таблица № 5: Брой на зетите лица в Дружеството за всяка от последните три финансови години (2009 – 2011 г.)

	към 31.12.2011	към 31.12.2010	към 31.12.2009
Служители в края на периода	4	4	5
Изменение (в %)	-	-20%	

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е наемало временно служители (на осн. чл. 68, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 70 от Кодекса на труда), включително и през последната финансова година.

5.3. ОДИТЕН КОМИТЕТ

Одитният комитет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е създаден с решение на редовно Общо събрание на акционерите от 17 юли 2009 г., в съответствие с Глава Осма Б „Изисквания към независимия финансов одит на предприятията, извършващи дейност от обществен интерес“ от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО).

Мандатът е определен за период от 4 (четири) години. Одитният комитет е в 4-членен състав: Изабела Василева Джалъзова - Председател; членове: Янко Петров Пашов, Соня Георгиева Петрова и Олга Петрова Дякова.

Целта на Одитния комитет е да гарантира пред акционерите ефективността на системата за вътрешен контрол, както и независимостта и обективността на външните и вътрешните одитори при осъществяването на тяхната дейност.

Към датата на Проспекта няма промяна в състава на Одитния комитет на Дружеството.

6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Подробна информация относно мажоритарните акционери, мерките за предотваряване на злоупотреби от страна на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството и разпоредбите на ЗППЦК относно защита правата на миноритарните акционери е представена в т. 19 „Мажоритарни акционери“ от Регистрационния документ, който е неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

6.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС (ИЛИ УЧАСТИЕ, КОЕТО ПОДЛЕЖИ НА ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЯВАНЕ СЪГЛАСНО ЧЛ.145 И СЛ. ОТ ЗППЦК)

Таблица № 6: Акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, притежаващи 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в ОСА към 31.03.2012 г.

Акционер	ЕИК/ ЕГН	Брой притежавани акции	Дял от капитала (%)
„Гео Адвайзърс“ ЕООД, Едноличен собственик на капитала: Георги Людмилов Тренчев с ЕГН: 7807286921	131364800	162 500	25.00%
Андрей Венцелов Райчев	5508056889	146 250	22.50%
Кънчо Марков Стойчев	6005116247	146 250	22.50%
Договорен фонд „Астра Плюс“, управляван от УД „Астра Асет Мениджмънт“ АД	175557815	71 716	11.03%
Доброволен пенсионен фонд „Доверие“, управляван от ПОК „Доверие“ АД	130410344	41 068	6.32%
Универсален пенсионен фонд „Доверие“, управляван от ПОК „Доверие“ АД	130474628	41 068	6.32%
Професионален пенсионен фонд „Доверие“, управляван от ПОК „Доверие“ АД	130427646	41 068	6.32%

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

На Дружеството не са известни други лица, които да притежават непряко участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК.

Всички издадени акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ имат еднакви права, в този смисъл няма акционери, които да имат различни права на глас в Общото събрание на акционерите.

6.2. ДАННИ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

По смисъла на § 1, т. 13 от ДР на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, едно лице упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин

да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Към датата на настоящия документ няма акционер, физическо или юридическо лице, което упражнява контрол върху Емитента по смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК.

На „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не са известни каквито и да било договорености, вследствие на които може да бъде променен контролът върху него.

6.3. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в Проспекта, и до датата на представяне на настоящия документ в КФН „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е сключило следните сделки със свързани лица:

Таблица № 7: Транзакции между свързани лица за последните 3 години (2009 - 2011 г.) и към първо тримесечие на 2012 г

към 31.12.2009 г.					
Свързано лице	Вид на транзакцията (в хил. лв.)				Обяснение
	Вземане	Задължение	Приход	Разход	
Трансстрой-Бургас АД		6		3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Стоян Тодоров Тошев				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Олга Петрова Дякова				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Соня Георгиева Петрова				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Валентина Николова Цонева				1	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Топ Про ЕООД				5	Консултантски услуги
Членове на управителен орган		1			Гаранция на членове на СД
ОБЩО		7		18	

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2009 г.

към 31.12.2010 г.					
Свързано лице	Вид на транзакцията (в хил. лв.)				Обяснение
	Вземане	Задължение	Приход	Разход	
Трансстрой-Бургас АД		9		2	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Янко Петров Пашов				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите

Олга Петрова Дякова				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Иван Атанасов Манолов				1	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Членове на управителен орган		2			Гаранция на членове на СД
ОБЩО		11		9	

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2010 г.

към 31.12.2011 г.					
Свързано лице	Вид на транзакцията (в хил. лв.)				Обяснение
	Вземане	Задължение	Приход	Разход	
ДПФ „Доверие“			1 034		Продажба на недвижим имот
Иван Атанасов Манолов				13	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор
Иван Атанасов Гогов				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Христо Димитров Гиргинов				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Членове на управителен орган		3			Гаранция на членове на СД
ОБЩО		3	1 034	19	

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2011 г.

към 31.03.2012 г.					
Свързано лице	Вид на транзакцията (в хил. лв.)				Обяснение
	Вземане	Задължение	Приход	Разход	
Иван Атанасов Манолов				2	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор
Иван Атанасов Гогов				1	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Христо Димитров Гиргинов				1	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Членове на управителен орган		3			Гаранция на членове на СД
ОБЩО		3		4	

Източник: Междинен неаудитиран финансов отчет към 31.03.2012 г.

Към 31.03.2012 г. Дружеството не е отпуснало заеми.

След датата на междинния неаудитиран финансов отчет към 31.03.2012 г. до представянето на настоящия документ в КФН, сделките със свързани лица имат обичаен характер и са във връзка с основната дейност, възнаграждения и др.

Дружеството не е сключвало необичайни по вид и условия сделки и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Дружеството не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

7. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

7.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Подробна информация за резултатите и финансовото състояние на Дружеството-емитент е представена в т. 10 „Операционен и финансов преглед“ и т. 11 „Капиталови ресурси“ от Регистрационния документ, неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Информацията, представена в Таблица № 8 по-долу, е от одитираните годишни индивидуални финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., и от междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г., изготвени съгласно МСФО.

Таблица № 8: Отчет на доходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за последните 3 години (2009 – 2011 г.)

ПРИХОДИ (в лв.)	към 31.12.2011		към 31.12.2010		към 31.12.2009
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	1 029 582	51479000.00%	2	-99.82%	1 139
Приходи от финансираня	0		0		0
Финансови приходи	3 167	137.58%	1 333	-58.98%	3 250
Приходи от лихви	3 167	137.58%	1 333	-58.98%	3 250
Извънредни приходи	0		0		0
ОБЩО ПРИХОДИ	1 032 750	77259.48%	1 335	-69.58%	4 389

РАЗХОДИ (в лв.)	към 31.12.2011		към 31.12.2010		към 31.12.2009
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Общо разходи по икономически елементи	893 360	1369.90%	60 777	-56.27%	138 973
Разходи за материали	2 532	686.34%	322	212.62%	103
Разходи за външни услуги	26 689	-36.28%	41 884	-36.47%	65 925
Разходи за амортизации	0	-100.00%	561	-41.62%	961
Разходи за възнаграждения	23 261	90.20%	12 230	-71.27%	42 569
Разходи за осигуровки	7 492	47.42%	5 082	-13.57%	5 880
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	825 904		0		0
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	0		0		0

Други	7 481	971.78%	698	-97.03%	23 534
<i>в т.ч. обезценка на активи</i>					22 695
Финансови разходи	4 315	-89.23%	40 055		0
Разходи за лихви	3 731	-90.69%	40 055		0
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0		0		0
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	0		0		0
Други	584		0		0
ОБЩО РАЗХОДИ	897 674	790.27%	100 832	-27.44%	138 973
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	135 075	235.76%	(99 497)	26.07%	(134 584)
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА	135 075	235.76%	(99 497)	26.07%	(134 584)
Данъци върху печалбата	0		0		0
Други данъци	0		0		0
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ	135 075	235.76%	(99 497)	26.07%	(134 584)
<i>в т.ч. за малцинствено участие</i>					
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	135 075	235.76%	(99 497)	26.07%	(134 584)

Източник: Одитирани годишни индивидуални финансови отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г.

През 2009 и 2010 г. основната част от приходите на Дружеството са формирани от лихви по депозити. През 2009 г. не е инвестирало в покупка на имоти, нито е продавало такива, а разходите за външни услуги формират близо половината от общия размер на оперативните разходи. През 2010 г. структурата на приходите и разходите е подобна на тази през 2009 г. – приходите са формирани от лихви по депозити, а водещо място сред оперативните разходи е отредено на разходите за външни услуги. През 2010 г. високият дял на финансовите разходи, които заемат близо 40% от общо разходи, се дължи на разходите за лихви по задължението по разсроченото плащане на покупната цена на имота в с. Маджаре.

През 2009 и 2010 г. Дружеството реализира отрицателен финансов резултат.

През 2011 г., вследствие на реализирана продажба на поземлените имоти намиращи се в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, подробно описани в т. 7.1.7 *Продажба на имоти от Регистрационния документ*, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отчита приходи от продажба на земя в размер на 1 030 хил. лв. Приходите от лихви по депозити са в размер на 3 хил. лв. В структурата на разходите, с 36% намаляват разходите за външни услуги, което се дължи на договорените по-добри финансовите условия и съответно сключените нови договори с обслужващо дружество, одитори и т.н. Увеличават се другите разходи, в които са отразени разходи за командировки и представителни, свързани с публични продажби на имоти в различни части на страната, на които е присъствал и участвал изпълнителният директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ с цел закупуване на добри имоти за Дружеството, на атрактивни

цени. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ приключва 2011 г. с печалба преди задължителен дивидент за разпределение в размер на 135 хил. лв. На проведено на 12 март 2012 г. ОСА е взето решение да не се разпределя дивидент за финансовата 2011 г., поради липсата на законови основания за това, тъй като съгласно чл. 247а от Търговския закон дивиденти се изплащат само, ако според проверения и приет съгласно закона финансов отчет за съответната година, чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите и лихвите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран (увеличен/намален) с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти. Коригираният съгласно чл. 10 от ЗДСИЦ и чл.247а от Търговския закон финансов резултат на Дружеството е отрицателен и не са налице условия за разпределение на дивиденти.

Световната финансова и икономическа криза неминуемо оказва влияние върху нетните продажби и приходи на компанията, като доведе до замразяване на основния ѝ проект в с. Маджаре и последваща продажба на имота. Въпреки това, Дружеството съумя да реализира имота при добри финансови условия, което му помогна да стабилизира финансовото си състояние, да преразгледа и актуализира инвестиционните си цели спрямо новите условия на пазара.

Таблица № 8а: Отчет на доходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

ПРИХОДИ (в лв.)	към 31.03.2012		към 31.03.2011
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	0	-	0
Приходи от финансираня	0	-	0
Финансови приходи	653	10 783.33%	6
Приходи от лихви	653	10 783.33%	6
Извънредни приходи	0	-	0
ОБЩО ПРИХОДИ	653	10 783.33%	6

РАЗХОДИ (в лв.)	към 31.03.2012		към 31.03.2011
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Общо разходи по икономически елементи	12 647		19 498
Разходи за материали	1 537	107.98%	739
Разходи за външни услуги	3 648	-67.57%	11 248
Разходи за амортизации	103	100%	0
Разходи за възнаграждения	4 164	-19.95%	5 202

Разходи за осигуровки	1 252	-31.25%	1 821
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	-	-
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	-	-	-
Други	1 945	298.57%	488
<i>в т.ч. обезценка на активи</i>	-	-	-
Финансови разходи	145	-96.11%	3 731
Разходи за лихви	-	-100%	3 731
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	-
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	-	-	-
Други	145	100%	-
ОБЩО РАЗХОДИ	12 792		23 229
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	(12 139)	-47.73%	(23 223)
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА	(12 139)	-47.73%	(23 223)
Данъци върху печалбата	-	-	-
Други данъци	-	-	-
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ	(12 139)	-47.73	(23 223)
<i>в т.ч. за малцинствено участие</i>	-	-	-
НЕТНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА	(12 139)	-47.73%	(23 223)

Източник: Междинни неаудитирани финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

През първото тримесечие на 2011 Дружеството реализира приходи от 6 лв. от начислени лихви. Разходите са 23 229 лв., което обуславя загубата за първото тримесечие на 2011. Най-голям дял в разходите имат тези за външни услуги (обслужващо дружество и одитори) – 11 хил. лв., за възнаграждения (на СД и Директора за връзки с инвеститорите) – 5 хил. лв. и разходите за лихви по задължението по разсроченото плащане на покупната цена на имота в с. Маджаре – 3 731 лв.

През първото тримесечие на тази година загубата намалява наполовина спрямо съответния предходен период и вече е 12 хил. лв. Приходите отново са само от лихви и бележат ръст до 653 лв., основно в резултат на по-големия размер на паричните средства на Дружеството. Разходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ намаляват почти наполовина в резултат на липсата на разходи за лихви (след продажбата на имота в с. Маджаре задължението на Дружеството по неговото плащане е покрито) и на намалелите с 2/3 разходи за външни услуги. Другият голям разход на Дружеството – за заплати намалява с 20% до 4 164 лв., съответно намаляват и разходите за осигуровки до 1 252 лв. Увеличават се разходите за материали и тези в графа „Други“.

Следващата таблица показва структурата и динамиката на активите, пасивите и собствения капитал на Дружеството през последните три финансови години. Информацията, представена в нея, е от одитираните годишни (индивидуални) финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., и от междинните неодитирани финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г., изготвени съгласно МСФО.

Таблица № 9: Капиталова структура за последните 3 години (2009 – 2011 г.) и за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

Капиталова структура	Годишни данни			Междинни данни	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
Обща сума на пасива/ актива (БС) (в лв.)	222 027	842 718	890 708	203 902	834 546
Собствен капитал (СК) (в лв.)	207 904	72 829	172 326	195 765	49 606
Общо задължения (в лв.)	14 123	769 889	718 382	8 137	784 940
Отношение на собствения капитал към балансовата сума (СК/БС)	0.94	0.09	0.19	0.96	0.06
Отношение на общо задължения към балансовата сума	0.06	0.91	0.81	0.04	0.94
Отношение на собствения капитал към общо задължения	14.72	0.09	0.24	24.06	0.06
Капиталова структура (общо задължения/СК)	0.07	10.57	4.17	0.04	15.82

Източник: Одитирани годишни индивидуални финансови отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

Таблица № 10: Коефициенти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

№	Показатели (в лв.)	Годишни данни			Междинни данни	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
1	Финансов резултат	135 075	(99 497)	(134 584)	(12 139)	(23 223)
2	Приходи от продажби	1 029 582	2	1 139	0	0
3	Собствен капитал	207 904	72 829	172 326	195 765	49 606
4	Пасиви	14 123	769 889	718 382	8 137	784 940
5	Обща сума на активи	222 027	842 718	890 708	203 902	834 546
6	Приходи	1 032 750	1 335	4 389	653	6
7	Разходи	897 674	100 832	138 973	12 792	23 229
8	Краткотрайни активи	210 390	16 813	64 243	143 708	8 641
9	Краткосрочни задължения	10 643	767 849	717 062	60 194	781 691

10	Краткосрочни вземания	43 888	1 104	2 262	79 066	5 212
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	166 477	15 489	61 833	64 617	3 151
Рентабилност						
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	13%	-4974850%	-11 815.98%	n/a	n/a
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	65%	-137%	-78%	-6%	-47%
15	Коефициент на рентабилност на активите (1/5)	61%	-12%	-15%	-6%	-3%
Ефективност						
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	1.15	0.01	0.03	0.05	0.00
17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0.87	75.53	31.66	19.59	3 871.50
Ликвидност						
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	19.77	0.02	0.09	2.39	0.01
19	Коефициент на бърза ликвидност ((10+11+12)/9)	19.77	0.02	0.09	2.39	0.01
20	Коефициент на незабавна ликвидност ((11+12)/9)	15.64	0.02	0.09	1.07	0.00
21	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	15.64	0.02	0.09	1.07	0.00
Финансова автономност						
22	Коефициент на финансова автономност (3/4)	14.72	0.09	0.24	24.06	0.06
23	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.07	10.57	4.17	0.04	15.82

Източник: Одитирани годишни индивидуални финансови отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 и 31.03.2012 г.

Годишните финансови отчети за 2009, 2010 и 2011 г., одитирани от регистриран одитор, отчетите за управлението по чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети, са представени в определените срокове на Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса – София“ АД. Неодитираните междинни финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор и „Българска фондова борса – София“ АД. От 2008 г. Емитентът регулярно разкрива публична информация чрез избрания от него финансово-информационен сайт www.x3news.com. Посочените отчети са на разположение на инвеститорите на

електронните страници на КФН (www.fsc.bg), БФБ (www.bse-sofia.bg), където са оповестени от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в качеството му на емитент на акции, приети за търговия на БФБ-София под код 40У.

Всички тези документи ще бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Документите могат да бъдат разгледани и на място в информационния център на КФН в София, ул. „Шар Планина“ № 33, както и в сградата на „Българска фондова борса – София“ АД на ул. „Три уши“ № 10.

7.2. СЪЩЕСТВЕНИ ПРОМЕНИ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ОТЧЕТА

След публикуването на последния одитиран финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (годишен отчет към 31.12.2011 г.) са настъпили следните съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата или търговската позиция на Емитента:

- На 02.02.2012 г. Съветът на директорите е взел решение за увеличаване на капитала от 650 000 лв. на 1 300 000 лв.
- На 02.03.2012 г. е подписан договор с „Рихтер Енджиниърс“ ООД на стойност 215 550 лв. Информацията за платените по договора суми и сроковете за плащане е в Табл. 11 от настоящия документ.

След публикуването на последния междинен финансов отчет на Дружеството (междинен неаудитиран отчет към 31.03.2012 г.) не са настъпили съществени събития, които водят до значителна промяна във финансовата и търговска позиция на Емитента.

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

8.1. ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ (ВИД, КЛАС, ФОРМА, ISIN КОД, ВАЛУТА)

Вид и клас на предлаганите ценни книжа: Обикновени, безналични, поименни акции с право на глас. Всички акции от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Аксиите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от капитала на Дружеството.

Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев.

Брой предлагани ценни книжа: 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени акции.

Форма на ценните книжа: Предлаганите с настоящата емисия акции, както и издадените до момента акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, са безналични. Те са права, които се регистрират по сметка, на името на притежателя им в „Централен депозитар“ АД.

Лице, водещо книгата на акционерите: Книгата на акционерите се води от „Централен депозитар“ АД: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4, телефони за контакт: +359 (2) 939 1970 и +359 (2) 4001 254 – за връзка с отдел „Регистри“ и +359 (2) 939 1992 и +359 (2) 4001 253 – за връзка с отдел „Сетълмент“.

Издаването и разпореждането с безналични акции имат действие след регистрацията им в ЦД.

Международен номер за идентификация на акциите (ISIN код): ISIN кода на акциите на дружеството е BG1100074076.

Понастоящем, издадените от Емитента 650 000 обикновени акции, даващи същите права на акционерите като акциите от настоящата емисия, се търгуват на регулиран основен пазар, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел на „БФБ-София“ АД, с ISIN код BG1100074076. Предвид разпоредбата на чл. 27 от Правилника на „Централен депозитар“ АД, която предвижда, че не се присвояват различни ISIN кодове за ценни книжа, предоставящи еднакви права на техните собственици, емитирани от един емитент, на акциите от настоящата емисия би следвало да бъде присвоен идентичен с

горепосочения ISIN код.

Валута на емисията: Български лева (BGN)

Емисионна и номинална стойност на 1 акция: 1.00 (един) лев

8.2. ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ, УСЛОВИЯ И СРОК

8.2.1. УСЛОВИЯ, НА КОИТО СЕ ПОДЧИНЯВА ПРЕДЛАГАНЕТО

Тази емисия ценни книжа се предлага от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ въз основа на решение Съветът на директорите на Дружеството от 2 февруари 2012 г., прието на основание чл. 196, ал. 1 ТЗ и чл. 43, ал. 1 и 2 от Устава на Дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството се издават „права“, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат определен брой акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК. На следващия работен ден Централен депозитар АД (ЦД) открива сметки за права на тези лица въз основа на книгата на акционерите. Срещу всяка придобита към края на посочения срок акция се издава 1 (едно) право, като всяко 1 (едно) право дава възможност за записване на 1 (една) нова акция по емисионна стойност 1 (един) лев.

След потвърждаване на настоящия Проспект от КФН, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърляне на правата и за записване на акциите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акциите от увеличението на капитала, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН.

8.2.2. ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА. ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПРОДАЖБА И ТЕЗИ, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПОДПИСКА

Общ брой предлагани акции: 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститорите за записване

Емисионна стойност на 1 акция: 1 лв. (един лев)

Номинална стойност на 1 акция: 1 лв. (един лев)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава 1 (едно) право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 650 000 броя права. Всяко 1 (едно) право дава възможност за записване на 1 (една) акция от увеличението на капитала на Дружеството с емисионна стойност 1 (един) лев.

8.2.3. СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ПРЕЗ КОЙТО ПРЕДЛАГАНЕТО ЩЕ БЪДЕ ОТКРИТО И ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Начало на публичното предлагане:

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в „Държавен вестник“ и публикуването на същото съобщение във в. „Капитал daily“ (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати, за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация.

Краен срок на публичното предлагане:

Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК).

Първи етап на подписката

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърляне на правата и записване на акции, е първият работен ден, следващ изтичането на 7 календарни дни от по-късната дата между датата на обнародване на съобщението за предлагането в „Държавен вестник“ и публикацията му във в. „Капитал daily“. Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата.

Край на първия етап на подписката

Лицата, в полза на които са издадени права или които са придобили такива, в срока за прехвърляне на правата, могат да запишат срещу тях съответния брой акции, до изтичането на крайния срок за прехвърлянето на правата. Всички неупражнени в този срок права, се предлагат за продажба на служебен аукцион, организиран от БФБ-София.

Втори етап на подписката

Явен аукцион за неупражнените права се организира на 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата. На него се предлагат за продажба всички права, които не са упражнени и срещу които не са записани акции до изтичане срока за прехвърляне на правата.

Край на втори етап и на подписката

Лицата, закупили права на организирания от БФБ-София явен аукцион, могат да запишат акции срещу тях в срок до 15 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на права.

Не се допуска записване на акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

Ред и условия за прехвърляне на правата

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права) се извършва на „Сегмент за права“ на Регулиран пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник (ИП), при който са разкрити сметки за права на съответните клиенти, съответно чрез поръчка за покупка до ИП, член на БФБ. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар (ЦД) и Правилника на БФБ. Началният срок за търговия с права съвпада с началната дата за прехвърляне на правата. Във връзка с периода на сетълмент на сключени на БФБ сделки T+2, последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата. Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден за търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способи до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото в правилника на ЦД.

На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата Дружеството, чрез упълномощения ИП – „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. Дружеството ще разпреди сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Сумите, получени от търговията (продажбата) на правата, се превеждат по специална сметка, открита от „Централен депозитар“ АД, и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до изтичане на крайния срок за записване на акциите, посочен по-горе.

Ред и условия за записване на акции. Уведомяване за резултатите от подписката

Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички лица, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне и/или на явния аукцион, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник - „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на „Централен депозитар“ АД.

Заявките за записване на акции се подават до „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, всеки работен ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

Записването на акции се счита за действително, ако е направено от акционер с акции с права и/или от друг притежател на права до максималния възможен брой акции, равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права, и е внесена цялата емисионна

стойност на записваните акции. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името/наименованието на лицето, записващо акции, неговия ЕГН/ЕИК (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноски.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър (чл. 89, ал. 2 ЗППЦК).

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството обявява прекратяването и уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК), и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в КФН, ЦД и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите (чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК).

Подробно описание на всички условия по предлагането, включително неговия график е дадено в т. 5 „Условия на предлагането“ от Документа за предлаганите ценни книжа, неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

8.3. ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

При записване на акциите от емисията предимство имат акционерите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на общото събрание за увеличаване на капитала. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на Дружеството преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3. ДР на ЗППЦК.

Досегашните акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции, имат право да привилегировано участие в увеличението на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК). Всички останали инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като

всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност 1 (един) лев и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права. Решението за увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

Доколкото е известно на Дружеството, акционери със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа чрез упражняване на правото си на предпочитително закупуване. Доколкото е известно на Дружеството, членове на Съвета на директорите не възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа. Дружеството не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции, извън акционерите по изречение първо.

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията. Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите ценни книжа, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно, траншове за заетите лица на Емитента и всякакви други траншове. Настоящото предлагане не предвижда условия, при които може да се използва клауза за връщане на получени вече суми по дивиденди.

Не се предвижда записване на акции, превишаващо размера на предварително определените параметри на подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на подписката.

Подробно описание е представено в т. 5.2. „План за пласиране и разпределение“ от Документа за ценни книжа, който е неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

8.4. ПАЗАРИ

Ценните книжа, обект на този Проспект, се предлагат за записване само на регулирания пазар в България.

8.5. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ

За записване се предлага цялата емисия акции, обект на този Проспект – 650 000 броя.

Правата могат да се предлагат за продажба от всички лица, които притежават такива независимо от начина, по който са ги придобили – като акционери в Дружеството, придобили акции не по-късно от 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК и публикуването му в централен ежедневник, а в случай, че двете дати не съвпадат – след датата на по-късната публикация, респ. оповестената от БФБ-София последна възможна дата за сключване на сделки с акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ с цел придобиване на права за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството, или впоследствие - чрез сделка за покупка на пазара на права в срока за търговия на правата.

8.6. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ

За дейността по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД е фиксирано и е в размер на 6 000 (шест хиляди) лева.

Всички посочени по-долу разходи са за сметка на Дружеството.

Таблица № 11: Разходи на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ по публичното предлагане

Вид разход	Сума
ОБЩО ТАКСИ*	3 682 лв.
Такса за потвърждаване на проспект за увеличението на капитала от КФН	1 350 лв.
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права	72 лв.
Такса за депозиране на правата в ЦД	758 лв.**
Такса за издаване на удостоверение за упражнени/неупражнени права от ЦД	24 лв.
Такса за депозиране на акциите в ЦД	758 лв.**
Такса за издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на регулиран пазар	60 лв.
Такса за регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	600 лв.
Такса за вписване в търговския регистър на увеличението на капитала	60 лв.
РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	7 000 лв.
Възнаграждение за ИП	6 000 лв.
Публикация на съобщението за увеличение на капитала в Държавен вестник и в един централен ежедневник (прогнозна стойност)	1 000 лв.
ОБЩО	10 682 лв.

Източник: Централен депозитар АД (www.cdad.bg), Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg), БФБ - София АД (www.bse-sofia.bg).

* Прогнозни стойности, при положение, че е записан пълният размер на емисията

** + допълнително по 1.00 лв. за всяка сметка над текущия им брой.

Таблица № 12: Очаквани постъпления от публичното предлагане

	На една акция	Общо за емисията
Емисионна стойност	1.00 лв.	650 000.00 лв.
Номинална стойност	1.00 лв.	650 000.00 лв.
Възнаграждение за упълномощения инвестиционен посредник	0.009 лв.	6 000.00 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.016 лв.	10 682.00 лв.
Очаквани нетни постъпления от публичното предлагане за дружеството	0.98 лв.	639 318.00 лв.

8.7. РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ

Съгласно Устава на Дружеството не са предвидени ограничения относно максималния размер на бъдещи емисии от акции. Поради тази причина размерът на участието на акционерите (притежаващи това качество към датата на вписване на това увеличение на капитала в Търговския регистър) може да бъде намален в резултат на бъдещо увеличение

на капитала. В случай, че вследствие на бъдещо увеличение на капитала, броят на издадените акции на Дружеството се увеличава с по-бързи темпове от размера на активите на същото, е възможно да се стигне до намаляване на стойността на активите на една акция на Дружеството.

Балансовата стойност на ценните книжа съгласно последния публикуван към датата на решението на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството – 2 февруари 2012 г., отчет за финансовото състояние на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (част от неаудитирания индивидуален междинен финансов отчет към 31.12.2011 г.), е 0.32 лева.

Таблица 17: Балансова стойност на акция на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 02 февруари 2012 г.

Показатели	31.12.2011
Обща сума на актива/ пасива (БС) (в лв.)	222 267
Нетни активи (собствен капитал) (в лв.)	209 699
Акционерен капитал (в лв.)	650 000
Брой акции	650 000
Балансова стойност на акция (в лв.)	0.32

Източник: Неаудитиран индивидуален междинен финансов отчет към 31.12.2011 г. (последен публикуван ФО към датата на решение на СД - 02 февруари 2012 г.)

Емисионната стойност от настоящото увеличение на капитала е в размер на 1 лев. Разликата между цената, по която се предлагат публично ценните книжа, и балансовата стойност е равна на 0.68 лв.

В случай, че настоящото увеличение на капитала на Дружеството бъде реализирано в пълен обем, собственият капитал на Емитента ще нарасне от 195 765 лв. (към 31.03.2012 г. по данни от неаудитирания междинен финансов отчет) на 845 765 лв. (собственият капитал към 31.03.2012 г., увеличен с размера на общата емисионна стойност на настоящата емисия), а броят издадени акции ще е 1 300 000. В резултат на предстоящото увеличение балансовата стойност на една акция (към 31.03.2012 г.) ще бъде 0.65 лв., което на практика не представлява разводняване на капитала на Дружеството.

Нетната стойност на активите на една акция се определя като разликата между общата сума на активите и сумата на общите задължения, разделена на общия брой емитирани акции.

9. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

9.1. ДАННИ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Към датата на изготвяне на Проспекта акционерният капитал на Дружеството е следният:

Размер на акционерния (основния) капитал	650 000 лв.
Номинална стойност на акция	1 лв.
Емитирани и изцяло изплатени акции	650 000 броя

Всички издадени акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Всички акции от капитала на Дружеството са обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, даващи право на 1 глас в общото събрание на акционерите, с номинална стойност 1 (един) лв.

История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени в периода, обхванат от историческата финансова информация:

На проведеното на 23.03.2007 г. Учредително събрание на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ дружеството е създадено с първоначален капитал в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен на 500 000 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка.

В изпълнение на решение на Учредителното събрание капиталът на дружеството е увеличен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Увеличението е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 03.04.2008 г.

През периода обхванат от историческата финансова информация няма промяна в акционерния капитал на Дружеството.

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

Емитентът не е изкупувал, съответно не притежава собствени акции. Акции на Емитента не се притежават и от негови дъщерни дружества, тъй като Дружеството няма такива.

9.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

Подробно изложение е представено в т. 22 „Допълнителна информация“ от Регистрационния документ, неразделна част от Проспекта за публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Актуален устав на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – www.brra.bg. Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав и приложимите императивни законови разпоредби.

Съгласно чл. 4 от Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

В чл. 8 от Устава е посочено, че основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

Дружеството може да диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

Съгласно своя устав (чл. 6) Дружеството придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

То може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи от посочените в предходното изречение.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Органи на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал.1 от ЗППЦК. В чл. 31 от Устава са описани основните въпроси, които се решават от Общото събрание на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет. Изискванията към членовете на Съвета на директорите са описани в чл. 40, ал. 3 от Устава, а техните правомощия – в чл. 42 от същия документ.

Съгласно Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Акцията е неделима и дава право на

глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър.

При спазване на специалните изисквания на закона, Дружеството може да издава и привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

„Централен депозитар“ АД води Книга за акционерите на Дружеството по предвидения от закона ред.

Обезсилване на акции е допустимо само в предвидените от закона и Устава случаи. Дружеството изкупува обратно привилегирани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване. Акции на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Промяна на правата на притежателите на акции (доколкото е допустимо от закона) следва да се извърши от Общото събрание на акционерите, включително чрез изменение на Устава на Дружеството. Тъй като към датата на настоящия Регистрационен документ акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са от един единствен клас (и ако и доколкото не бъдат издадени акции от друг клас), промяна на правата по акциите би означавало промяна на правата на всички акционери. В случай че „Сити Пропъртис“ АДСИЦ издаде привилегирани акции (акции с гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване), съгласно чл.17 от Устава на Дружеството, за да бъде взето решение за отпадане на привилегията по акциите, е необходимо съгласие на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство от $\frac{3}{4}$ от представените акции. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона, с изключение на изискването решенията на Общото събрание на акционерите за увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството да бъдат вземани с мнозинство не по-малко от 9/10 (девет десети) от представените на събранието акции с право на глас.

Съгласно закона и Устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от Търговския закон; с непарични вноски по чл. 193 от Търговския закон; под условие акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от Търговския закон.

Капиталът на дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции, издадени с привилегия за обратно изкупуване. Дружеството може да издава такива акции съгласно чл. 15 от Устава. Капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

* * * * *

**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

Долуподписаните лица, в качеството си на Членове на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ с подписите си декларират, че Проспектът за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отговаря на изискванията на закона и доколкото им е известно съдържащата се в него информация е вярна и пълна.

Изпълнителен директор



Иван Манолов

Председател на
Съвета на директорите

Христо Гиргинов


Заместник-председател на
Съвета на директорите

Иван Гогов



**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ
ОТЧЕТИ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

Долуподписаният, в качеството си на управител на „Фиск“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христо Ботев“ № 38, вх.А, ет.3, ап.44, ЕИК 831511577 - съставител на финансовите отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за второ, трето и четвърто тримесечие на 2011 г. и ГФО за 2011 г., с подписа си декларира, че доколкото му е известно съдържашката се в Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ информация, свързана с изготвените от „Фиск“ ЕООД финансови отчети, е вярна и пълна.


.....
Божин Петров
Управител на
„Фиск“ ЕООД



**ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА СЪСТАВИТЕЛЯ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
НА «СИТИ ПРОПЪРТИС» АДСИЦ**

Долуподписаният, в качеството си на управител на „ТМФ Сървисиз“ ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Съборна“ № 2А, ет.4, ЕИК 831095698 съставител на финансовите отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за периода до 30.06.2011 г., с подписа си декларирам, че доколкото ни е известно съдържашата се в Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ информация, свързана с изготвените от „ТМФ Сървисиз“ ЕООД финансови отчети, е вярна и пълна.




Стефан Димитров
Управител на
„ТМФ Сървисиз“ ЕООД

ДЕКЛАРАЦИЯ И ПОДПИС НА ЛИЦАТА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО НА ПРОСПЕКТА ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА НА «СИТИ ПРОПЪРТИС» АДСИЦ

Изброените по долу лица с полагане на подписите си, след като са положили всички разумни грижи да се уверят, че случаят е такъв, декларират, че информацията, съдържаща се в Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ доколкото им е известно, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.


Иван Младенов
Изпълнителен директор
«Сити Пропъртис» АДСИЦ


Красимир Петков
Изпълнителен директор
Ти Би Ай Инвест ЕАД


Теменуж Калканова
Директор за връзки с инвеститорите
«Сити Пропъртис» АДСИЦ


Иван Балтов
Изпълнителен директор
Ти Би Ай Инвест ЕАД

