



**“Сити Пропъртис” АДСИЦ**

**„СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ**

# ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Част II 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.
Общо разходи по публичното предлагане	0.016 лв.	10 682.00лв.
<b>Очаквани нетни постъпления от публичното предлагане за дружеството</b>	<b>0.98 лв.</b>	<b>639 318.00лв.</b>

**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. **Срок на публичното предлагане:** а) *начална дата за прехвърляне на права и записване на акции:* първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник“ и публикацията във в. „Капитал daily“ по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК; б) *краен срок за прехвърляне на права:* първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни от началната дата; в) *краен срок за записване на акции:* първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права по „б“.

Проспектът съдържа цялата информация за „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително с този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Документ за предлаганите ценни книжа, Регистрационния документ и Резюме, с решение №..... от .....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 Документа за ценните книжа. 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 регистрираните одитори – за вредите, причинени от одитираните от тях финансови отчети.

10 април 2012 г.


Проспектът за публично предлагане на обикновени акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа, (3) Резюме на проспекта.


Регистрационният документ съдържа съществената за вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

**Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Виж „Рискови фактори“ на стр. 15 и сл. от Резюмето, „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.**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ уведомява потенциалните инвеститори, че стойността на акциите на Дружеството и доходът от тях могат да се понижат. Дружеството не гарантира печалби и съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства. Инвестициите в Дружеството не са гарантирани от гаранционен фонд и предишните резултати от дейността му нямат връзка с бъдещите резултати на Дружеството.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции), както и Регистрационния документ, и Резюмето на проспекта от:

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

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

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](http://www.bse-sofia.bg);
- Комисия за финансов надзор, гр. София, ул. „Шар планина“ № 33, тел. централа: +359 (2) 940 49 99; [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg).

## СЪДЪРЖАНИЕ

РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	7
1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНИ ЛИЦА .....	11
1.1. Членове на Съвета на директорите на Дружеството. Основни партньори и консултанти .....	11
1.2. Основни банки, инвестиционни посредници и други партньори и консултанти .....	11
1.3. Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ.....	12
2. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	14
2.1. Рискови фактори, характерни за акциите, предмет на публичното предлагане .....	14
2.1.1. Ценови риск.....	14
2.1.2. Риск от волатилност .....	15
2.1.3. Ликвиден риск .....	15
2.1.4. Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите).....	15
2.1.5. Инфлационен риск.....	16
2.1.6. Валутен риск .....	16
2.1.7. Риск, произтичащ от липсата на гаранция за изплащане на годишен дивидент и/или от забавяне на изплащане на дивидент, поради недостиг на средства .....	16
2.1.8. Влияние на глобалната икономическа криза върху капиталовите пазари.....	17
2.2. Рискове, свързани с дейността и отрасъла, в който оперира Дружеството .....	17
3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	19
3.1. Декларация за оборотния капитал .....	19
3.2. Капитализация и задлъжнялост .....	19
3.3. Участие на физически и юридически лица в предлагането.....	22
3.4. Обосновка на предлагането и планирано използване на набрания капитал .....	22
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	24
4.1. Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, форма, ISIN код, валута) .....	24
4.2. Законодателство .....	25
4.2.1. Конкретни нормативни актове във връзка с емисията/подписката, които имат съществено значение за инвеститорите .....	25
4.2.2. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите .....	26
4.3. Права по предлаганите акции и ред за упражняването им.....	26
4.3.1. Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа .....	26
4.3.2. Ограничения по отношение на правата по акциите, предмет на първичното публично предлагане .....	29
4.4. Решения, разрешения и одобрения, въз основа на които се издават акциите.....	29

4.5. Очаквана дата на емисията .....	29
4.6. Ред за прехвърляне на акциите и ограничения върху свободната им прехвърляемост .....	30
4.7. Информация за наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите .....	31
4.8. Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акции на Емитента, отправени през последната или текущата година.....	31
4.9. Данъчно облагане. Данъци при източника .....	31
4.9.1. Данъчно облагане на капиталовата печалба .....	32
4.9.2. Данъчно облагане на доходи от дивиденди и ликвидационни дялове .....	33
4.9.3. Спогодби за избягване на двойно данъчно облагане .....	34
4.9.4. Правен режим относно вноса и износа на капитали .....	35
5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....	37
5.1. Условия, статистически данни, очакван график на първичното публично предлагане на акциите и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	37
5.1.1. Обща сума на емисията. Ценни книжа, предлагани за продажба, и тези, предлагани за подписка.....	37
5.1.2. Съотношение между издаваните права по § 1, т. 3 ЗППЦК и една нова акция.....	38
5.1.3. Срок на публичното предлагане, през който предлагането ще бъде открито, и описание на процеса на публичното предлагане .....	39
5.1.4. Условия и ред за записване на акциите .....	40
5.1.5. Плащане на записаните акции .....	43
5.1.6. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.....	43
5.1.7. Публично обявяване на резултатите от подписката.....	44
5.1.8. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.....	44
5.1.9. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.....	44
5.1.10. Ред за упражняване на правото на предпочтително закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценни книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК). Ред, който се прилага при неупражняване на това право.....	44
5.1.11. Ред за отмяна или спиране на публичното предлагане .....	45
5.2. План за пласиране и разпределение .....	47
5.2.1. Категории инвеститори.....	47
5.2.2. Участие на главните акционери, членовете на Управителния съвет и Надзорния съвет в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането .....	47

5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение.....	48
5.2.4. Процес за уведомяване на кандидатите за разпределението и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението .....	49
5.2.5. Записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe“ .....	49
5.3. Ценообразуване .....	49
5.3.1. Цена, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача .....	50
5.3.2. Процедура за оповестяване на цената на предлагане .....	50
5.3.3. Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценни книжа преди други .....	51
5.3.4. Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите през последната година от членовете на административните и управителните органи, висшето ръководство или свързани с тях лица, ценни книжа на Дружеството или такива, които те имат право на придобият .....	51
5.4. Пласиране и поемане (Организиране на първичното публично предлагане на акциите) .....	51
6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ .....	53
7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ.....	55
8. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ (РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА).....	56
8.1. Възнаграждение на инвестиционният посредник.....	56
8.2. Основни разходи във връзка с публичното предлагане .....	56
9. РАЗВОДНЯВАНЕ СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ.....	58
10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	59
10.1. Информация за консултанти, експерти и др.....	59
10.2. Информация, получена от трети лица.....	59

**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ**

Емитент, Дружество, Сити Пропъртис	„Сити Пропъртис“ АДСИЦ
ЗППЦК	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
ЗПФИ	Закон за пазарите на финансови инструменти
ЗДСИЦ	Закон за дружествата със специална инвестиционна цел
ЗКФН	Закон за Комисията за финансов надзор
ТЗ	Търговски закон
ЗКПО	Закон за корпоративното подоходно облагане
ЗДДФЛ	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
ДОПК	Данъчно-осигурителен процесуален кодекс
КФН	Комисия за финансов надзор
ЦД	„Централен депозитар“ АД
БФБ – София, БФБ	„Българска фондова борса – София“ АД
СД	Съвет на директорите
ОСА	Общо събрание на акционерите

**РЕЗЮМЕ НА ПРЕДЛАГАНЕТО**

<b>ЕМИТЕНТ</b>	„Сити Пропъртис“ АДСИЦ („Емитентът“)
<b>ЕМИСИЯ</b>	650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични, свободно прехвърляеми, поименни акции
<b>МЕНИДЖЪР НА ЕМИСИЯТА</b>	„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД
<b>БРОЙ АКЦИИ ПРЕДИ ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	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
<b>БРОЙ АКЦИИ СЛЕД ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	1 300 000, при условие, че бъдат записани всички предлагани акции
<b>МИНИМАЛЕН БРОЙ ЗАПИСАНИ АКЦИИ</b>	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.
<b>ЕМИСИОННА ЦЕНА</b>	1.00 (един) лев
<b>РАЗМЕР НА ЕМИСИЯТА</b>	650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди) лева
<b>ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ</b>	<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 ценните книжа.</p>
<b>ДИВИДЕНТ</b>	<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>
<b>НАЧАЛО НА ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	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. 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 ценните 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 от Документа за ценните 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.

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.

**КРАЕН СРОК ЗА  
ЗАПЛАЩАНЕ НА**

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции следва да бъде извършено до изтичането на последния ден

<b>АКЦИИТЕ</b>	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.
<b>ДОПУСКАНЕ ЗА ТЪРГОВИЯ</b>	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.
<b>ЗАКОНОДАТЕЛСТВО</b>	Предлаганата емисия се издава в съответствие с действащото българско законодателство.
<b>ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ</b>	Подробно описание на Данъчно облагане може да се намери в <i>т. 4.10. Данъчно облагане. Данъци при източника от Документа за ценните книжа.</i>
<b>ОГРАНИЧЕНИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО</b>	<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. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти“ съгласно § 1, т. 1 от ДР на ЗДСИЦ, е дейност, при която вещни права (право на собственост и право на строеж) върху недвижими имоти, се материализират в ценни книжа, предлагани публично.

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 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. Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ

**Юридическо лице, отговорно за изготвянето на Документа за ценните книжа, 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:

- **„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД** – Седалище и адрес на управление: гр. София 1113, район „Изгрев“, ж.к. Изток, ул. „Тинтява“ № 13Б, вх. А, ет. 2.

**Физически лица, отговорни за изготвянето на Документа за ценните книжа, са:**

- Иван Атанасов Манолов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ;
- Теменуга Нешова Калканова – Директор за връзка 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 Документа за предлаганите ценни книжа 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 Документа за ценните книжа 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. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Освен рисковете, свързани с дейността на Дружеството, рисковете, породени от отрасъла, в който то оперира, както и систематичните рискове, на които са изложени всички икономически субекти, описани подробно в т. 4 *Рискови фактори от Регистрационния документ*, всеки инвеститор следва да бъде информиран и за специфичните рискове, на които е изложен, в качеството си на инвеститор в предлаганите обикновени акции.

*Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информацията относно рисковите фактори, характерни за предлаганите акции, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството. Всеки един от описаните в Проспекта рискове може, заедно или поотделно, да доведе до негативни ефекти по отношение на бизнеса, финансовото състояние, бъдещото развитие на Емитента, в резултат на което цената на акциите на Емитента може да се понижи и инвеститорите да претърпят загуба на част или на цялата си инвестиция.*

### 2.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

#### 2.1.1. ЦЕНОВИ РИСК

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани „колебания на цените“, могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху борсовата цена на акциите на Дружеството оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да доведе до това потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена. Като външни за Дружеството фактори, които е възможно да оказват влияние върху капиталовите пазари в страната и съответно върху пазарната цена на акциите могат да се посочат:

- общата икономическа ситуация;
- лихвените равнища;
- доходност на алтернативни инвестиции;
- общо ниво на ликвидност;
- атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;

- данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това, то не може да се ангажира с постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

### **2.1.2. РИСК ОТ ВОЛАТИЛНОСТ**

След приемането за търговия на регулиран пазар на емитираните от Дружеството акции, „Сити Пропъртис“ АД СИЦ не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции, като този в България, често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

### **2.1.3. ЛИКВИДЕН РИСК**

Ликвидността на една емисия зависи от това колко активно се търгува тя на вторичния пазар, което от своя страна зависи от нейния размер, както и от степента на развитие на пазара, на който се търгува емисията.

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желания от инвеститорите момент. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

### **2.1.4. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА (НА СТОЙНОСТТА НА АКЦИИТЕ)**

Дружеството може да увеличава капитала си с нови емисии акции (вкл. привилегирани), конвертируеми облигации или варанти.

Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варанти, може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варанти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента на обикновена акция и нейната балансова стойност ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с

придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варианти). При емитиране на нови обикновени акции разводняване се наблюдава при емисионна цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

#### **2.1.5. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК**

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни оказаха натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС до 2008 г., в резултат на което инфлацията в страната ни бе по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. През 2008 г. инфлацията в страната бе 12.3%, през 2009 г. – 2.8%, през 2010 г. – 2.4%, а през 2011 г. – 4.2%<sup>1</sup>. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са инфлацията да остане такава и през следващите години. При нарастване на инфлацията в страната, реалната доходност от инвестицията може да спадне в резултат на повишаване на общото ценово равнище.

#### **2.1.6. ВАЛУТЕН РИСК**

Валутният риск произтича от факта, че акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро/1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск за инвеститори във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

#### **2.1.7. РИСК, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ ЛИПСАТА НА ГАРАНЦИЯ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ГОДИШЕН ДИВИДЕНТ И/ИЛИ ОТ ЗАБАВЯНЕ НА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТ, ПОРАДИ НЕДОСТИГ НА СРЕДСТВА**

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно ЗДСИЦ, минимум 90% от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Трябва да се има предвид обаче, че печалбата, формирана от преценка на активите на Дружеството, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ и Устава на „Сити Пропъртис“ АД СИЦ, при наличие на необходимите предпоставки за разпределение на дивидент – реализирана печалба за съответната финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ, спазване на

---

<sup>1</sup> Индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %). Източник: [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)



изискванията на чл. 247а от Търговския закон и прието на ОСА решение за разпределение на финансовия резултат, Емитентът следва да изплати гласувания дивидент в срок 12 месеца от края на съответната финансова година. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. Възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент в нормативни установения срок могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност, както и описани в т. 4.1.12 от Регистрационния документ действия. Този риск се минимизира с управление на паричните потоци и консервативно управление на средствата, отредени за изплащане на дивидент.

### **2.1.8. Влияние на глобалната икономическа криза върху капиталовите пазари**

Вследствие на световната финансова криза и по-конкретно на задълбочаването на дълговата криза в ЕС, капиталовият пазар в България – както този на акции на български компании, така и на корпоративни дългови книжа – продължи тенденцията от последните години на спад на търгуваните обеми и новоемитираните емисии. Интересът на местните и чуждестранни индивидуални и институционални инвеститори продължи да бъде твърде слаб, а основните индекси на БФБ се представиха негативно и през 2011 г. Изключение прави индексът на дружествата със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя BG REIT, който за 2011 г. е нараснал с 18.22% спрямо края на 2010 г.

Основните индекси на БФБ-София SOFIX и BG 40 отбелязват спадове, съответно с 4.10% и 8.44%, към края на месец март 2012 г. спрямо стойностите им в края на 2011 г., за разлика от BG REIT, който отбелязва ръст от 21.81%<sup>2</sup>. И през 2012 г. очакванията са пазарът да продължи да бъде волатилен, като съществува вероятност акционерите да реализират големи загуби в сравнение с тези в условията на стабилна финансова и икономическа обстановка.

### **2.2. Рискове, свързани с дейността и отрасъла, в който оперира Дружеството**

Инвестиционната дейност на Дружеството е концентрирана изключително и само в сектора на недвижимите имоти. Поради това, стойността на акциите на Дружеството може да бъде повлияна от следните рискове:

- Рискове от неблагоприятна промяна в общите икономически условия и забавяне на икономическия растеж;
- Рискове, свързани със състоянието на пазара на недвижими имоти и земя – повишена конкуренция, неблагоприятни промени в ценовите равнища, регулаторни ограничения и др.;
- Рискове, свързани с управлението на недвижимите имоти;
- Общи рискове, свързани с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;

<sup>2</sup> По данни от БФБ-София: [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)

- Рискове при реализиране на инвестиционни проекти, включително при забава при продажба/експлоатация на изградени имоти;
- Рискове при използване на дългово финансиране.

Специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и инвестициите в недвижими имоти, както и методите за тяхното управление са подробно описани в Регистрационния документ на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, т. 4 „Рискови фактори“.

### 3. КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

#### 3.1. ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРОТНИЯ КАПИТАЛ

С подписите си на последната страница на настоящия документ членовете на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ декларират, че по тяхно мнение, към датата на изготвяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, оборотният капитал на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е достатъчен за текущите нужди на Емитента. С оглед осъществяване на инвестиционната си политика и предвид конкретно възникващите в бъдеще нужди от финансиране на инвестиционните проекти, Дружеството ще осигурява финансиране на инвестиционната си дейност с привличане на парични средства посредством настоящото и евентуални последващи увеличения на капитала, както и чрез облигационни емисии и/или чрез банкови кредити, при бъдещо подобряване на условията по кредитиране.

В допълнение, ръководството на Емитента счита, че набраният чрез настоящата емисия акции капитал би спомогнал за стабилизиране на финансовите показатели на Дружеството.

Информацията в таблицата по-долу е от одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2011 г. и от неодитирания междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.

**Таблица № 1:** Оборотен капитал на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. и към 31.03.2012 г.

ПОКАЗАТЕЛИ (в лв.)	31.12.2011	31.03.2012
<b>Текущи търговски и други вземания, в т.ч.</b>	43 888	79 066
<i>Данъци за възстановяване</i>	4 242	13 319
<b>Парични средства и парични еквиваленти</b>	166 477	64 617
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ АКТИВИ</b>	<b>210 390</b>	<b>143 708</b>
<b>Текущи търговски и други задължения, в т.ч.</b>	10 643	4 657
<i>Задължения към доставчици и клиенти</i>	8 406	3 085
<i>Данъчни задължения</i>	1 347	1 405
<i>Задължения към персонала и осигурителни предприятия</i>	407	167
<b>ОБЩО ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>10 643</b>	<b>4 657</b>
<b>НЕТЕН ОБОРОТЕН КАПИТАЛ</b>	<b>199 747</b>	<b>139 051</b>

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. и неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.

#### 3.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Дружеството е учредено с капитал 500 000 (петстотин хиляди) лева.

След успешното приключване на задължителното първоначално увеличение на капитала, същият стана в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева.

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 за неаудитираните междинни тримесечни периоди към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г. Посочените по-горе отчети са представени на КФН и БФБ. За повече подробности виж *т. 21.1. Историческа финансова информация* от Регистрационния документ.

**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.	<b>Собствен капитал</b>	<b>207 904</b>	<b>72 829</b>	<b>172 326</b>	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.	<b>Общо задължения</b>	<b>14 123</b>	<b>769 889</b>	<b>718 382</b>	<b>8 137</b>	<b>784 940</b>
6.	<b>Коефициент на финансова автономност (1/5)</b>	<b>1472.10%</b>	<b>9.46%</b>	<b>23.99%</b>	<b>2405.86%</b>	<b>6.32%</b>
7.	<b>Коефициент на задлъжнялост (5/1)</b>	<b>6.79%</b>	<b>1057.12%</b>	<b>416.87%</b>	<b>4.16%</b>	<b>1582.35%</b>

\* 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	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
<b>ТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>		<b>10 643</b>	<b>767 849</b>	<b>717 062</b>	<b>4 657</b>	<b>781 691</b>
<b>I.</b>	<b>Търговски и други задължения</b>	<b>10 643</b>	<b>767 849</b>	<b>717 062</b>	<b>4 657</b>	<b>781 691</b>
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	-	-	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Други текущи пасиви</b>				-	
<b>III.</b>	<b>Приходи за бъдещи периоди</b>				-	
<b>IV.</b>	<b>Финансирания</b>				-	
		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>	<b>31.12.2009</b>	<b>31.03.2012</b>	<b>31.03.2011</b>
	<b>НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ</b>	<b>3 480</b>	<b>2 040</b>	<b>1 320</b>	<b>3 480</b>	<b>3 249</b>
<b>I</b>	<b>Търговски и други задължения</b>	<b>3 480</b>	<b>2 040</b>	<b>1 320</b>	<b>3 480</b>	<b>3 249</b>
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	-	-	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Други нетекущи пасиви</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III.</b>	<b>Приходи за бъдещи периоди</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV.</b>	<b>Пасиви по отсрочени данъци</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V.</b>	<b>Финансирания</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

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

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 неаудитиран 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.

За периода на историческата финансова информация, Дружеството не е ползвало заемни средства. Подробна информация за капиталовите ресурси на Дружеството за периода на историческата финансова информация е представена в Регистрационния документ в т. 11 „Капиталовите ресурси“.

### **3.3. УЧАСТИЕ НА ФИЗИЧЕСКИ И ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА В ПРЕДЛАГАНЕТО**

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, в качеството си на инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала, избран съгласно решение на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от 02.02.2012 г., ще получи възнаграждение в размер на 6 000 (шест хиляди) лева с ДДС. Възнаграждението на „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД не е необичайно по вид и условия, и не зависи от успеха на публичното предлагане на акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, тъй като е уговорено в твърд размер.

Експертите и консултантите, посочени в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, не притежават акции на Емитента, нямат пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и възнаграждението им не зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен Документа.

Информацията за притежаваните от членовете на Съвета на директорите акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е посочена в т. 16.2. от Регистрационния документ.

Няма данни за други участия, включително конфликтните такива, които са съществени за емисията/предлагането.

### **3.4. ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ**

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.

Средства 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 като 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 ИОСА (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 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 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.

## 4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

В допълнение към представената по-долу информация, инвеститорите следва да се запознаят и с общата информация, представена в т. 22.2.3 „Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции на дружеството“ от Регистрационния документ, раздел „Допълнителна информация: Информация за Устава на дружеството“.

На 2 февруари 2012 г. Съветът на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ прие решение, на основание чл. 196, ал. 1 ТЗ и чл. 43, ал. 1 и 2 от Устава на Дружеството, за увеличаване на капитала на 1 300 000 лв. (един милион и триста хиляди лева) чрез издаване на 650 000 (шестстотин и петдесет) броя нови обикновени, безналични акции с право на глас, с емисионна и номинална стойност 1 (един) лев (Решението на СД е приложено към настоящия Документ за предлаганите ценни книжа).

### 4.1. 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. Акциите 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

## 4.2. ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Настоящата емисия акции се издава от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК. След допускането на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „БФБ-София“ АД, по отношение на търговията с акциите ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ) и актовете по неговото прилагане.

Не е предвидена търговия на международни пазари.

### 4.2.1. КОНКРЕТНИ НОРМАТИВНИ АКТОВЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЕМИСИЯТА/ПОДПИСКАТА, КОИТО ИМАТ СЪЩЕСТВЕНА ЗНАЧЕНИЕ ЗА ИНВЕСТИТОРИТЕ

Дейността на публичните дружества се урежда от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на регулиран пазар) се уреждат още в следните нормативни актове: Закон за пазарите на финансови инструменти; Регламент № 809/2004 от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами, Регламент № 211/2007 от 27.02.2007 г. за изменение на Регламент № 809/2004, Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа; Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници; Наредба № 8 за Централния депозитар на ценни книжа; Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране; Закон за корпоративното подоходно облагане; Закон за данъците върху доходите на физическите лица; Валутен закон.

Правила във връзка с регистрацията, допускането и провеждането на търговията с предлаганата емисия акции на „БФБ - София“ АД се съдържат и в Правилника за дейността на „БФБ-София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Основната дейност на Емитента се регулира от Закона за дружествата със специална инвестиционна дейност (ЗДСИЦ).

#### **4.2.2. Основни нормативни актове, приложими спрямо акциите**

Основните нормативни актове, приложими спрямо емисията акции, са:

- Закон за публичното предлагане на ценни книжа;
- Закон за пазарите на финансови инструменти;
- Търговски закон;
- Закон за дружествата със специална инвестиционна цел;
- Закон за Комисията за финансов надзор;
- Регламент № 809/2004 от 29.04.2004 г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами;
- Регламент № 211/2007 от 27.02.2007 г. за изменение на Регламент № 809/2004;
- Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти;
- Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество;

#### **4.3. ПРАВА ПО ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ И РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО ИМ**

##### **4.3.1. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е вписано в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор с Решение № 467-ПД от 23.04.2008 г. на Комисията за финансов надзор. Съгласно Устава на „Сити Пропъртис“, ЗППЦК, ТЗ и другите приложими нормативни актове, всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

##### **4.3.1.1. Право на глас.**

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този

списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица, удостоверение за актуално състояние на акционер-юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, издадено за конкретното общо събрание и съдържащо най-малко реквизитите по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК. Пълномощното следва да е с нотариална заверка на подписа на упълномощителя съгласно чл. 35, ал. 2 от Устава на Дружеството.

#### **4.3.1.2. Право на дивидент.**

Правото на дивидент възниква като конкретно право, след като Общото събрание на акционерите вземе решение за разпределяне на дивиденти. Размерът на дивидента, който разпределя Дружеството, е в зависимост от размера на финансовия резултат. Доколкото Законът за дружествата със специална инвестиционна цел не предвижда друго, Дружеството задължително разпределя като дивидент не по-малко от 90% (деветдесет на сто) от печалбата за разпределение, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ, при спазване на изискванията на ЗДСИЦ, ЗППЦК и ТЗ, с изключение на чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, който не се прилага. Дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент в рамките на срока, определен в ЗДСИЦ и в решението на Общото събрание. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. Изплащането на дивидента се извършва по банков път със съдействието на Централен депозитар. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в посочения срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството. Няма ограничения и специални процедури за непребиваващи държатели.

#### **4.3.1.3. Право на ликвидационен дял**

Всяка акция на „Сити Пропъртис“ АД СИЦ дава право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акцията. Правото на ликвидационен дял на акционерите е неотменимо и не може да бъде ограничавано. Правото на ликвидационен дял възниква след прекратяване на дружеството и удовлетворяване на кредиторите. С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на „Централен депозитар“ АД като акционери към момента на прекратяване на дружеството. „Сити Пропъртис“ АД СИЦ се прекратява при настъпване на основанията, предвидени в чл. 28 от ЗДСИЦ. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява в 5-годишен срок след удовлетворяването на кредиторите на Дружеството.

#### **4.3.1.4. Допълнителни права**

Всяка акция дава и **допълнителни права**, произтичащи от основните, както следва:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;

- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право на всеки акционер да обжалва пред окръжния съд по седалище на Дружеството решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава (чл. 74 от ТЗ).

#### **4.3.1.5. Права на миноритарните акционери**

Съгласно ЗППЦК, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат:

1. при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и Дружеството;

2. да предявят иск за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите на Дружеството;

3. да поискат от общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

4. да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред;

5. да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон.

Съгласно ТЗ, акционери, които повече от три месеца притежават най-малко 5 % (пет на сто) от капитала на Дружеството, могат да поискат от Съвета на директорите свикване на общо събрание. Ако в едномесечен срок това тяхно искане не бъде удовлетворено или ако общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд свиква общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

#### **4.3.1.6. Условия за обратно изкупуване**

Акциите, предмет на тази емисия, не се издават с привилегия за обратно изкупуване. В чл. 15 от Устава на Дружеството е предвидена принципна възможност „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да издава акции с привилегия за обратно изкупуване. Условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на ограничението по чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ.

#### **4.3.1.7. Условия за конвертиране**

Ценните книжа, предмет на тази емисия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

#### **4.3.2. ОГРАНИЧЕНИЯ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ПРАВАТА ПО АКЦИИТЕ, ПРЕДМЕТ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ**

Уставът на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не предвижда други особени правила и привилегии по акциите, предмет на публичното предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни по акциите – предмет на първично публично предлагане, не са и не могат да бъдат значително ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа, или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### **4.4. РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, ВЪЗ ОСНОВА НА КОИТО СЕ ИЗДАВАТ АКЦИИТЕ**

Предлаганите акции от това увеличение на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ се издават на основание Решение на Съвета на директорите на Дружеството от 02.02.2012 г. за увеличение на капитала от 650 000 лв. (шестстотин и петдесет хиляди лева) на 1 300 000 лв. (един милион и триста хиляди лева) чрез издаване на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя нови обикновени безналични акции с право на глас, с емисионна стойност 1 (един) лев и номинална стойност 1 (един) лев (Решението на СД е приложено към настоящия Документ за предлаганите ценни книжа). Новите акции са от същия клас като всички останали акции от капитала на Дружеството.

С решение от същото заседание на СД е избран инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала, отговарящ на изискванията на чл. 112б ЗППЦК – „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, тел. +359(2) 9350 611, факс: +359(2) 9350 617.

На същото заседание на СД е взето решение и за възлагане на Изпълнителния директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да извърши всички необходими действия за организиране и осъществяване на първичното публично предлагане на акциите, включително за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър и за регистриране на акциите от увеличението за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД.

Проспектът е приет с решение на Съвета на директорите на Емитента от 10.04.2012 г.

Увеличението на капитала – предмет на този документ, може да бъде проведено само в случай, че Комисията за финансов надзор издаде потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на акции на Дружеството.

#### **4.5. ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА**

Увеличението на капитала на Дружеството има действие от датата на вписването му в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията. Новите акции се издават с регистриране на емисията от увеличението на капитала в „Централен депозитар“ АД, като се очаква това да се осъществи в края на месец август 2012 г.

След приключване на подписката, съгласно посочения график в т. 5.1.3. от настоящия Документ за предлаганите ценни книжа и издаване на банково удостоверение за постъпване на сумите за записаните акции по набирателната сметка на Емитента, Дружеството ще подаде заявление за вписване на увеличението на капитала в Търговския

регистър, воден от Агенция по вписванията. След вписването в Търговския регистър на увеличението на капитала, акциите от това увеличение ще се регистрират в „Централен депозитар“ АД. Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЦК издаването на безналични ценни книжа има действие от регистрацията им в Централния депозитар. Посочената дата е приблизителна, тъй като определянето ѝ е в зависимост от датата на потвърждаване на Проспекта за първично публично предлагане на емисията акции, от датата на публикуване на съобщението за публичното предлагане на акциите по чл. 92а ЗППЦК, която дата се счита за начало на публичното предлагане, и от датата на вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър.

За срокове на публичното предлагане на настоящата емисия акции виж. *т. 5.1.3.* по-долу.

Към настоящия момент не са в процес на осъществяване други увеличения на капитала на на Емитента. При необходимост от парични средства за реализация на инвестиционните проекти на Дружеството и при благоприятни пазарни условия, е възможно „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да направи последващо увеличение на капитала, както и да издаде облигационна емисия. Предприемането на конкретни действия в тази посока зависят до голяма степен от развитието на проектите на Дружеството. Понастоящем тези намерения нямат конкретна форма, тъй като за осъществяването им е необходимо вземане на конкретни решения от органите на Дружеството, каквито към този момент липсват.

#### **4.6. РЕД ЗА ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ИМ ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ**

Уставът на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не предвижда ограничения или условия за прехвърлянето на акциите. Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (виж по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

След успешното приключване на подписката акциите на Дружеството ще бъдат заявени за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД.

С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), от 01.11.2007 г. покупки и продажби на акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (вторична търговия) могат да се извършват, както на регулиран пазар, така и извън него.

За сключването на сделки с акции на Дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане (поръчка) „купува“ или „продава“ с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ.



Страните по договор за сделки с финансови инструменти, предварително сключени пряко между страните, съответно лицата, които искат прехвърляне на безналични финансови инструменти при дарение и наследяване, промяна на данни за притежателите на безналични финансови инструменти, поправка на сгрешени данни, издаване на дубликати от удостоверителни документи и др. подобни действия, ползват услугите на инвестиционен посредник – регистрационен агент към ЦД.

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако същите не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или запор. С оглед на това, акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог, наложен запор, или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне, освен при наличие на предвидените в закона изключения.

*Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично дружество) е детайлно регламентирано от разпоредбите на ЗПФИ и актовете по прилагането му, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му, Правилника на „Българска фондова борса – София“ АД и правилата на „Централен депозитар“ АД. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в началото и края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.*

#### **4.7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НАЛИЧИЕ НА ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПОГЛЪЩАНЕ/ВЛИВАНЕ И/ИЛИ ПРАВИЛА ЗА ПРИНУДИТЕЛНО ИЗКУПУВАНЕ ИЛИ РАЗПРОДАЖБА ПО ОТНОШЕНИЕ НА АКЦИИТЕ**

Към момента на изготвяне на този документ към „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане/вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, предмет на тази емисия или вече издадените от Емитента акции.

#### **4.8. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА ЗА ПУБЛИЧНО ИЗКУПУВАНЕ НА КОНТРОЛЕН ПАКЕТ ОТ АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ОТПРАВЕНИ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ИЛИ ТЕКУЩАТА ГОДИНА**

Към момента на изготвяне на този Документ за предлаганите ценни книжа не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Доколкото е известно на съставителите на този проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции, включително през последната или текущата финансови години.

#### **4.9. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ. ДАНЪЦИ ПРИ ИЗТОЧНИКА**

Доходът от акциите може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

#### **4.9.1. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА КАПИТАЛОВАТА ПЕЧАЛБА**

##### **4.9.1.1. Местни юридически лица**

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 1 ЗКПО при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 ДР на същия закон, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно разпоредбите на чл. 44, ал. 2 ЗКПО, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се увеличава със загубата от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези финансови инструменти.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ ДР на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“, за целите на чл. 44, са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; „Права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.

Следователно, доходите от сделки с акции – предмет на настоящото предлагане, и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар, организиран от БФБ – София, не се облагат с корпоративен данък.

##### **4.9.1.2. Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 196 ЗКПО не се облагат с данък при източника доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 21 от ДР на същия закон.

Съгласно § 1, т. 21, буква „а“ от ДР на ЗКПО „Разпореждане с финансови инструменти“ за целите на чл. 196 са сделките с акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; „Права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;

Следователно, доходите от сделки с акциите – предмет на настоящото предлагане и по принцип с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД, не се облагат с данък при източника.

##### **4.9.1.3. Местни физически лица**

Съгласно чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ във връзка с §1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ, не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти по смисъла на § 1, т. 11 от ДР; Съгласно § 1, т. 11, буква „а“ от ДР на същия закон „Разпореждане с финансови инструменти“ за целите на чл. 13, ал. 1, т. 3 са сделките с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; „Права“ за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала.



Следователно, не се облагат доходите на местните физически лица от сделки с акции, сключени на регулирания пазар, организиран от „БФБ – София“ АД, в т.ч. и с акции на Дружеството, сключени на регулирания пазар.

#### **4.9.1.4. Чуждестранни физически лица**

Съгласно чл. 37, ал. 1, т. 12 ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите на чуждестранни физически лица от продажба, замяна и друго възмездно прехвърляне на акции, дялове, компенсаторни инструменти, инвестиционни бонове и други финансови активи.

Съгласно чл. 37, ал. 7 ЗДДФЛ не се облагат с окончателен данък доходите по предходното изречение, когато са освободени от облагане съгласно ЗДДФЛ и са начислени/ изплатени в полза на чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава - членка на Европейския съюз, както и в друга държава - членка на Европейското икономическо пространство (ЕИП). Следователно, доходите от сделки с акции, извършени на регулиран пазар на финансови инструменти по смисъла на чл. 73 ЗПФИ, са необлагаеми с данък при източника, когато са начислени в полза на чуждестранно физическо лице, установено за данъчни цели в държава членка на ЕС или ЕИП.

Когато лицето е местно на държава, извън ЕС или ЕИП, се удържа данък при източника в размер 10 на сто. Данъкът се декларира и внася от самото лице – получател на дохода, без ангажимент от страна на Емитента.

### **4.9.2. ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДОХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ И ЛИКВИДАЦИОННИ ДЯЛОВЕ**

#### **4.9.2.1. Местни юридически лица**

Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗКПО с данък при източника се облагат дивидентите и ликвидационните дялове, разпределени (персонифицирани) от местни юридически лица в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Доходите от дивиденди или ликвидационни дялове, разпределени в полза на лица по предходното изречение, се облагат с данък при източника в размер на 5 на сто.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите от настоящата емисия, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

#### **4.9.2.2. Чуждестранни юридически лица**

Съгласно чл. 194, ал. 1 ЗКПО, когато местни юридически лица разпределят дивиденди в полза на чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се разпределят в полза на договорен фонд, чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, или са реализирани от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната, се удържа данък при източника, който е окончателен.

Данъкът при източника е в размер на 5 на сто. Този данък е окончателен и се удържа от местните юридически лица, разпределящи дивиденди или ликвидационни дялове – в случая „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

#### **4.9.2.3. Местни и чуждестранни физическите лица**

Съгласно чл. 38, ал. 1 от ЗДДФЛ с окончателен данък се облагат доходите от дивиденди и ликвидационни дялове в полза на местни и чуждестранни физически лица от източник в България.

Окончателният данък за доходите от дивиденди се определя върху брутната сума, определена с решението за разпределяне на дивидент.

Окончателният данък за доходите от дивиденди под формата на скрито разпределение на печалба се определя върху brutния размер на начислените суми.

Окончателният данък за доходите от ликвидационни дялове се определя върху положителната разлика между стойността на ликвидационния дял и документално доказаната цена на придобиване на дела в дружеството.

Доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, разпределени в полза на местни и чуждестранни физически лица, се облагат с окончателен данък в размер на 5 на сто, който се удържа и внася от Емитента на акциите - платец на дохода.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ, като платец на доходите от разпределени дивиденди и изплатени ликвидационни дялове по акциите – предмет на настоящото предлагане, ще удържа окончателния данък, съгласно нормативно установените изисквания.

#### **4.9.3. СПОГОДБИ ЗА ИЗБЯГВАНЕ НА ДВОЙНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ**

В случаите, когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е реализирало доход в България, има сключена Спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби се прилагат с приоритет пред българското вътрешно законодателство. Процедурата по прилагане на СИДДО е подробно уредена в глава XVI, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Чуждестранното лице следва да удостовери пред органа по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО.

Обстоятелствата, посочени в ДОПК, се удостоверяват с официални документи, включително извлечения от публични регистри и декларации. Когато това не е възможно, са допустими и други писмени доказателства. Представят се документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите.

В случай на доходи от дивиденди от акции, издадени от публично дружество, като доказателства могат да се приложат решението на общото събрание на дружеството; купон

за изплатен дивидент; извлечение от книга на акционерите, заверено от дружеството; временно удостоверение; поименно удостоверение за безналични акции; извлечение от книгата за безналични акции или друг документ, удостоверяващ вида и размера на дохода, както и размера на участието на чуждестранното лице.

При доходи от ликвидационен дял - документ, доказващ размера на направената инвестиция, краен ликвидационен баланс след удовлетворяване на кредиторите и документ, определящ разпределението на ликвидационния дял, а при разпределяне на ликвидационния дял в натура - решение на съдружниците или акционерите и документи, въз основа на които е определена пазарната цена на ликвидационния дял.

При доходи от прехвърляне на акции и търгуеми права на акции, когато не са освободени от данъчно облагане по силата на закон - документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Чуждестранното лице подава искането за прилагане на СИДДО и приложенията към него документи съгласно чл. 139 ДОПК. Разпоредбите на СИДДО се прилагат само в случай, че становището на органа по приходите по подаденото искане потвърждава наличието на основания за това. В противен случай, се прилагат разпоредбите на съответния материален данъчен закон, т.е. българското данъчно законодателство. При становище за липса на основание за прилагане на СИДДО, чуждестранното лице има право да обжалва.

Когато платец начислява на чуждестранно лице доходи от източник в страната с общ размер до 500,000 лв. годишно, горепосочените обстоятелства се удостоверяват пред платеща на дохода. В този случай искане за прилагане на СИДДО пред органа по приходите не се подава.

#### **4.9.4. ПРАВЕН РЕЖИМ ОТНОСНО ВНОСА И ИЗНОСА НА КАПИТАЛИ**

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му. Съгласно предвиденото в тях:

Физическите лица могат да пренасят през границата на страната неограничено количество парични средства.

Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута за или от трета страна (страна, която не е членка на Европейския съюз или не е страна по споразумението за Европейското икономическо пространство) подлежи на деклариране пред митническите органи.

При пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна лицата предоставят и удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите.

Когато чуждестранно физическо лице пренася парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута то декларира пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, ако стойността

им не надвишава предходно декларираните парични средства.

При пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, това се декларира само при поискване от страна на митническите органи.

В случай, че са налице основателни съмнения или данни за незаконни дейности, свързани с пренасянето на парични средства в размер по-малко от 10 000 евро или тяхната равностойност в левове или друга валута, независимо дали се касае за пренасяне от и за трета държава или от и за държава членка на Европейския съюз, митническите органи могат да извършват контрол на физическите лица, като изискват от лицата да предоставят информация, свързана с тези средства.

Доставчиците на платежни услуги извършват презгранични преводи и плащания след посочване на основанието за превода пред тях.

При извършване на презграничен превод или плащане към трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, на доставчиците на платежни услуги се предоставят сведения и документи, определени в съвместна наредба на БНБ и министъра на финансите.

При извършване на презграничен превод или плащане на стойност, равна на или надвишаваща 100 000 лв., лицата извършващи превода или плащането представят на доставчиците на платежни услуги статистическа форма по образец, утвърден от БНБ, за нуждите на статистиката на платежния баланс. Такава форма са задължени да представят и местните лица, получатели на парични средства от чужбина.

За нуждите на статистиката на платежния баланс подлежат на деклариране пред БНБ и следните сделки и дейности:

- всяка сделка във връзка с първоначалното извършване на преки инвестиции в чужбина от местни юридически лица или еднолични търговци;
- предоставяне на финансови кредити между местни юридически лица или еднолични търговци и чуждестранни лица;
- откриване на сметки в чужбина;
- емитиране от местни юридически лица на ценни книжа в чужбина и/или покупка на ценни книжа без посредничество на местно лице - инвестиционен посредник.

## 5. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

Предмет на първично публично предлагане са 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени, безналични акции с право на глас от новата емисия от увеличението на капитала на Дружеството. Всичките 650 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване на броя на предлаганите акции. Не е допустимо отклонение над стойността на заявления за набиране капитал – 650 000 лв. (номинална стойност).

Срещу всяка една акция от капитала на Дружеството, съществуваща към 7 (седмия) ден след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник“ и публикацията му в един централен ежедневник, Дружеството издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК или общо срещу 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) акции от капитала на Дружеството се издават 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) права, като срещу всяко 1 (едно) право може да се запише 1 (една) акция от увеличението на капитала.

Съотношението между съществуващите акции и издадените права е 1/1.

Съотношението между издадените права и новите акции от емисията за увеличението на капитала е 1/1.

**Броят акции, които едно лице може да запише** съвпада с броя на притежаваните от лицето права.

Предлаганите акции са с номинална и емисионна стойност 1 (един) лев.

След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал на Дружеството в Търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се търгуват на БФБ.

**Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ настоящото увеличение на капитала: „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, тел. +359(2) 9350 611, факс: +359(2) 9350 617, лице за контакти: Радостин Цветанов, тел. +359(2) 9350 628.**

### 5.1. УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ, ОЧАКВАН ГРАФИК НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

#### 5.1.1. ОБЩА СУМА НА ЕМИСИЯТА. ЦЕННИ КНИЖА, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПРОДАЖБА, И ТЕЗИ, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПОДПИСКА

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

<b>Емисионна стойност:</b>	1 лв. (един лев)
<b>Номинална стойност:</b>	1 лв. (един лев)

### 5.1.2. СЪОТНОШЕНИЕ МЕЖДУ ИЗДАВАНИТЕ ПРАВА ПО § 1, т. 3 ЗППЦК И ЕДНА НОВА АКЦИЯ

При увеличаване на капитала на публично дружество чрез издаване на нови акции, на основание чл. 112, ал. 2 ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като срещу всяка съществуваща акция се издава 1 (едно) право. Правата дават възможност да се запише определен брой акции на публично дружество, във връзка с прието решение за увеличаване на капитала.

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.

Брой акции, които едно лице може да запише съвпада с броя на притежаваните от лицето права.

Относно началния и крайния срок на прехвърлянето на правата и записването на акциите *вж. т. 5.1.3 по-долу.*

Всички лица (извън тези, които по право могат да участват в увеличението на капитала), които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (*вж. т. 5.1.3. по-долу*) или на явния аукцион за неупражнените права по чл. 112б, ал. 7 ЗППЦК.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно, по описания по-горе ред. Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително акции, над притежаваните от тях права, те могат да закупят права чрез сделка на организирания от БФБ пазар на права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от БФБ явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион, който се провежда на петия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата. Лицата, придобили права при продажбата чрез явния аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване. Едно лице може да запише най-малко 1 (една) нова акция по емисионна стойност от 1 (един) лев и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права. Съотношението между издаваните права и една нова акция е 1/1.



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

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. Съобщението за публичното предлагане по предходното изречение (по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК) се обнародва в ДВ и се публикува във в. „Капитал daily“. Ако обнародването на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК в ДВ и публикуването му във в. „Капитал daily“ са в различни дати, то датата на по-късната публикация се смята за начална дата на публичното предлагане.

Началният срок за продажба на правата и за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в ДВ 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. Датата по предходното изречение, а именно тази, на която най-рано могат да се запишат акции от настоящата емисия, е началото на подписката.

**5.1.3.1. Начален срок за продажба (търговия) с права**

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК в „Държавен вестник“ и публикацията 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, но не по-рано от изтичането на срока по чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК (откриването на сметките за правата от ЦД).

В съответствие с Правилника на БФБ, допускането до търговия на емисии права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответното заявление, като началната дата за търговия на емисията права е не по-рано от първия работен ден, следващ изтичането на 5 (пет) работни дни от датата на нареждането за допускане.

**5.1.3.2. Краен срок за прехвърляне на правата**

Крайният срок за прехвърляне на правата съгласно чл. 112б, ал. 4 ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четирнадесет) дни, считано от началната дата за прехвърляне на правата. Във връзка с периода за сетълмент за сключените на БФБ сделки, а именно Т+2, последната дата за търговия с правата на борсата е 2 (два) работни дни преди крайната дата за прехвърляне на правата.

**5.1.3.3. Начален и краен срок на записване на акции**

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т. 5.1.3.1. по-горе. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата.



Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок за записване на акции.

**5.1.3.4. Удължаване срока на подписката. Възможност броят на предлаганите ценни книжа да бъде намален или увеличен. Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани и закупени от едно лице**

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно до 60 дни, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока по местата на подписката и в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

Увеличението на капитала на Дружеството се счита за успешно проведено в случай, че до крайния срок на подписката бъде записана и платена най-малко една нова акция, като капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличението на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции.

Всяко лице може да запише най-малко една нова акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя на придобитите и/или притежавани от него права.

**5.1.4. УСЛОВИЯ И РЕД ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ**

Лицата, получили права по лични сметки (Виж Ред за упражняване на правото на предпочитително закупуване на предлаганите ценни книжа (ред за упражняване на правата за записване на ценни книжа по смисъла на § 1, т. 3 ЗППЦК). Ред, който се прилага при неупражняване на това право от настоящия документ), заявяват прехвърлянето на правата при упълномощения от емитента ИП – „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД или при друг ИП. Лицата, притежаващи акции с права, както и всички други притежатели на права, придобили същите в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на срока за прехвърлянето на правата, като в противен случай техните неупражнени права ще бъдат продадени служебно на явен аукцион. Лицата, придобили права при продажбата чрез явен аукцион, могат да запишат съответния брой акции до крайния срок за записване. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки.

**5.1.4.1. Заявки за записване**

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.

#### **5.1.4.2. Съдържание на заявките за записване на акции. Приложения**

**Заявката** за записване на акции трябва да съдържа поне:

- трите имена (наименованието) и уникалния клиентски номер на лицето, и на неговия пълномощник, присвоен от инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - за физически лица: трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, за юридически лица: фирма, ЕИК, седалище и адрес на клиента. Ако клиентът е чуждестранно лице, заявката следва да съдържа аналогични идентификационни данни;
- емитент, ISIN код на емисията, брой притежавани права и брой записвани акции;
- дата, час и място на подаване на заявката;
- подпис на лицето, което подава заявката;
- когато заявката се подава до „Ти Би Ай Инвест“ чрез друг инвестиционен посредник - отбелязване, че посочените по-долу документи (приложения към заявката) са предоставени на съответния инвестиционен посредник, приел заявката.

**За заявители - юридически лица** към заявката се прилагат:

- оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална регистрация, издадено не по-рано от 3 месеца преди датата на подаване на писмената заявка, а за чуждестранни юридически лица – копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, легализиран превод на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват;
- заверено с „вярно с оригинала“ копие на документ за самоличност на представляващия;
- за българските юридически лица - копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация (ако има такава), заверени от законния представител;
- оригинал или нотариално заверено копие на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

**За заявители - физически лица** към заявката се прилагат:

- заверено с „вярно с оригинала“ копие на документ за самоличност;
- оригинал или нотариално заверено копие на нотариално заверено изрично пълномощно в случай на подаване на заявката чрез пълномощник.

Посочените приложения се представят на инвестиционния посредник, приел заявката.

### **5.1.4.3. Подаване на заявките за записване**

Юридическите лица подават заявки чрез законните си представители или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като те се легитимират с документ за самоличност (копие, от който се прилага към заявката) и удостоверение за актуална регистрация на юридическото лице. Прилагат се и копия от регистрацията по БУЛСТАТ и данъчната регистрация (ако има), заверени от законния представител.

Физическите лица подават заявките лично или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно, като тези лица се легитимират с документ за самоличност и прилагат към заявката заверено от тях копие от документа.

Чуждестранните физически лица се легитимират с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България и прилагат към заявката легализиран оригинален превод на страниците на паспорта, съдържащи информация за пълното име; номер на паспорта; дата на издаване (ако има такава в паспорта); дата на изтичане ако има такава), националност; адрес (ако има такъв в паспорта) и обикновено копие на преведените страници на паспорта, съдържащи друга информация и снимка на лицето.

Заявката може да бъде подадена и чрез пълномощник, който се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно и документите, изброени по-горе, в съответствие с упълномощителя (местно или чуждестранно, юридическо или физическо лице).

На основание чл. 112б, ал. 9 ЗППЦК Дружеството осигурява възможност за записване на акции и по дистанционен способ чрез ЦД и неговите членове. Заявките могат да бъдат направени и чрез дистанционен способ за комуникация - факс, като в двудневен срок след така направената заявка, но не по-късно от деня, в който изтича срокът за записване на акциите от увеличението на капитала, заявителят е длъжен да представи и подпише посочените документи по указания ред.

При подаване на заявките, независимо от вида на заявителя, се спазват и изискванията на Закона за мерките срещу изпирането на пари и Правилника за неговото прилагане.

### **5.1.4.4. Неоттегляемост на заявките за записване на акции**

По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 ЗППЦК: в случай че в периода между издаване от КФН на потвърждението на проспекта и крайния срок на подписката бъдат внесени съществени поправки в проспекта, записалото, съответно закупилото акции лице може да се откаже от тях в срок два работни дни от публикуването на съобщението за допълнението, без да отговаря, освен ако е било недобросъвестно. Отказът се извършва с писмена декларация на мястото, където са били записани, съответно закупени ценните книжа.

### **5.1.4.5. Особено условие за действителност на записването**

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 в срока и при условията, посочени по-долу в т. 5.1.5 и 5.1.6. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответният брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### **5.1.5. ПЛАЩАНЕ НА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ**

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

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ

IBAN: BG 88 RZBB 9155 5063640600

BIC: RZBB BGSF

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 вноска.

Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка и се получава при внасянето, съответно превеждането на вноската по набирателната сметка на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума.

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).

#### **5.1.6. ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИТЕ ПРЕДИ КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ (ПОДПИСКАТА); ЗАПИСВАНЕ ДО КРАЙНИЯ СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ПО-МАЛКО ОТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ**

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.

Увеличението на капитала с права изключва възможността за записване на повече от предложените акции.

**5.1.7. ПУБЛИЧНО ОБЯВЯВАНЕ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ПОДПИСКАТА**

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).

**5.1.8. РЕГИСТРИРАНЕ НА НОВАТА ЕМИСИЯ АКЦИИ В ЦЕНТРАЛНИЯ ДЕПОЗИТАР. УДОСТОВЕРИТЕЛНИ ДОКУМЕНТИ ЗА АКЦИИТЕ**

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър Дружеството регистрира емисията акции в „Централен депозитар“ АД. Депозитарни разписки за новоиздадените акции се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите акции, при поискване от страна на акционера и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Надвнесените суми се възстановяват от съответния клон на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, където са направени вноските, по указан от инвеститора начин - по сметка или на каса, в срок 30 дни след датата на уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК.

**5.1.9. ВРЪЩАНЕ НА ВНЕСЕНИТЕ ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ЗА ЗАПИСАНИТЕ АКЦИИ, АКО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ ПРИКЛЮЧИ НЕУСПЕШНО**

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника (в. Капитал daily и в. Сега) и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок до един месец от публикуване на съобщението чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър бъде отказано, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и „Централен депозитар“ АД и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от постановяване на отказа, и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомлението по същия ред.

**5.1.10. РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВОТО НА ПРЕДПОЧТИТЕЛНО ЗАКУПУВАНЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА (РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ПРАВАТА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ПО СМИСЪЛА НА § 1, т. 3 ЗППЦК). РЕД, КОЙТО СЕ ПРИЛАГА ПРИ НЕУПРАЖНЯВАНЕ НА ТОВА ПРАВО**

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 92а, ал. 1 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. Броят акции, които едно лице може да запише съвпада с броя на притежаваните от лицето права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговия с права) се извършва на Основен пазар на „Българска фондова борса – София“ АД (БФБ), Сегмент за права, независимо от сегмента, на който са регистрирани акциите на дружеството емитент, 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 способности се прилагат разпоредбите на правилника на 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, Т+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 способности до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото в правилника на ЦД.

На петия 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.

#### **5.1.11. Ред за отмяна или спиране на публичното предлагане**

Дружеството не планира спиране или отмяна на публичното предлагане на ценни книжа по своя инициатива.

Комисията за финансов надзор може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с акциите на Дружеството на основание чл. 85, ал. 4 във вр. ал. 1 и ал. 2 от ЗППЦК (в случай че в периода от подаването на заявлението за потвърждаването на този проспект до вземането на решение на комисията по него, съответно, в периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар, емитентът внесе поправки или допълнение към проспекта в резултат от настъпването или узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието се в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, и комисията откаже да одобри допълнението към проспекта поради това, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и подзаконовите актове по прилагането му).

Също така, Комисията за финансов надзор може да спре публичното предлагане или допускането до търговия на регулиран пазар на акциите на Дружеството за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай или да забрани извършването на публичното предлагане, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или ще бъдат нарушени (чл. 92з, т. 4 и т. 6. ЗППЦК).



На основание чл. 91, ал. 1 ЗПФИ пазарният оператор (т.е. лицата, които управляват и/или организират дейността на регулирания пазар, или самият регулиран пазар) може да спре търговията с акции на Дружеството или да отстрани от търговия същите тези акции, в случай че не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. По-конкретно, условията, при които може да стане това, са следните:

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД има право да вземе решение за окончателно прекратяване на регистрацията на акциите на Дружеството след като вече са били допуснати до търговия, ако:

- емитентът или емисията акции престане да отговарят на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му относно публичното предлагане и търговията с финансови инструменти;
- емитентът е подал молба за това;
- бъде прекратен договорът за регистрация на емисията акции, без с това да се увреждат съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара.

Прекратяването на регистрацията на акциите на Дружеството води до незабавното прекратяване на търговията с тях.

Съветът на директорите на „Българска фондова борса – София“ АД може да вземе решение за спиране на търговията с акциите на Дружеството след като вече са допуснати до търговия, в следните хипотези:

- при настъпване на събитие, свързано с акциите или техния емитент, което може да окаже влияние върху цената им;
- при подаване на заявление към ЦД за вписване на промяна в номиналната стойност на акциите;
- при откриване на производство по преобразуване на емитента;
- когато емитентът не е изпълнил задължението си за разкриване на регулирана информация;
- когато емитентът не е заплатил годишната такса за поддържане на регистрацията в сроковете съгласно Тарифата за таксите на „Българска фондова борса – София“ АД.

Съгласно чл. 92 ЗПФИ Комисията може да изиска спиране на търговията с акциите на Дружеството или отстраняването им от търговия на един или повече регулирани пазари като принудителна административна мярка по чл. 118, ал. 1, т. 4 и т. 9 от ЗПФИ, както и когато получи информация от компетентен орган на друга държава членка за спиране на търговията с акции на дружеството или отстраняване на акциите на дружеството от търговия на един или повече регулирани пазари.



Публичното предлагане на акциите на Дружеството може да бъде спряно и от заместник-председателя на КФН на основание чл. 37, ал. 1, т. 2 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти за предотвратяване и преустановяване на административни нарушения по същия закон, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите.

## 5.2. ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ

### 5.2.1. КАТЕГОРИИ ИНВЕСТИТОРИ

Ценните книжа се предлагат за записване само на регулирания пазар в България.

На основание чл. 112б, ал. 2 ЗППЦК, право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 дни след обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК за публичното предлагане в Държавен вестник и публикуването му в един централен ежедневник. В случай, че двете дати, на обнародването и публикацията, не съвпадат, се взема предвид по-късната от тях. Ако тези акционери не упражнят правото си по предходното изречение, няма ограничения относно групите инвеститори, на които се предлага настоящата емисия ценни книжа, чрез закупуване от тяхна страна на права в срока за търговия на правата или по време на явния аукцион.

Поради това може да се счита, че акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в § 1, т. 1 ДР на ЗППЦК, както следва:

- **непрофесионални инвеститори** - лица, които за своя сметка подлагат на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежават необходимата квалификация или опит за това;
- **институционални инвеститори** - банки, които не действат като инвестиционни посредници, инвестиционни дружества, договорни фондове, застрахователни дружества, пенсионни фондове или други дружества, чиито предмет на дейност изисква придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. 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.

### 5.2.2. УЧАСТИЕ НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ, ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ СЪВЕТ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ В ПОДПИСКАТА ИЛИ УЧАСТИЕ В ПОДПИСКАТА НА ТРЕТО ЛИЦЕ ЗА ПОВЕЧЕ ОТ ПЕТ ПРОЦЕНТА ОТ ПРЕДЛАГАНЕТО

Доколкото е известно на Дружеството, акционери със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа чрез упражняване на правото си на предпочтително 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 случая по изречение първо.

### **5.2.3. Оповестяване на предварителното разпределение**

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.

При записване на акциите от емисията предимство имат настоящите акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Същите имат право да запишат такава част от емитираните акции, която съответства на участието им в капитала на емитента преди увеличението. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3 ДР на ЗПЦК.

Записването на акции се извършва, като притежателите на права подават заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на акции става при спазване на изискванията за подаване на нареждане за сделки с финансови инструменти, установени в Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Всички заявки за записване на акции се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

Акциите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер акции от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори. Настоящото увеличение на капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ се извършва чрез издаване на 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 на „БФБ-София“ АД. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата.

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 в срока за прехвърлянето им права се предлагат за продажба на явен аукцион, организиран от БФБ.

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 настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

#### **5.2.4. ПРОЦЕС ЗА УВЕДОМЯВАНЕ НА КАНДИДАТИТЕ ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕТО И ИНФОРМАЦИЯ ДАЛИ ТЪРГОВИЯТА МОЖЕ ДА ЗАПОЧНЕ ПРЕДИ ДА БЪДЕ НАПРАВЕНО УВЕДОМЛЕНИЕТО**

Всяко лице, придобило права за участие в увеличението на капитала на Дружеството с акции, предмет на настоящото предлагане, в сроковете и при условията, посочени по-горе, може да упражни същите като запише акции в указаното съотношение. С оглед на това, лицата, записали и заплатили акции в срока за записването им съгласно този проспект, няма да бъдат изрично уведомявани от „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД за записаните от тях акции, доколкото броят на акциите зависи от броя на упражнените от тях права и заплатените акции.

Въз основа на общо получените заявки за записване „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно инвестиционните посредници, чрез които са подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях. Съответните инвестиционни посредници ще уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение, чрез изпращане на съобщение до тях или до другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора – съобразно договореното със съответния инвеститор.

#### **5.2.5. ЗАПИСВАНЕ, ПРЕВИШАВАЩО РАЗМЕРА НА ПОДПИСКАТА И ОПЦИЯ „GREEN SHOE“**

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.

### **5.3. ЦЕНООБРАЗУВАНЕ**

Съгласно договор за пласиране между ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД и Емитента, инвестиционният посредник се задължава да положи необходимите усилия за намиране на инвеститори за увеличението на капитала на Емитента при условията на първично публично предлагане. Съгласно този договор инвестиционния посредника не е поемател на емисията.

**5.3.1. ЦЕНА, НА КОЯТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗМЕРА НА ВСЯКАКВИ РАЗХОДИ И ДАНЪЦИ, КОИТО СЕ НАЧИСЛЯВАТ КОНКРЕТНО НА УЧАСТНИКА В ПОДПИСКАТА ИЛИ КУПУВАЧА**

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 1 (един) лев и е определена с Решение на Съвета на директорите от 02.02.2012 г. съгласно чл. 176 от Търговския закон като равна на номиналната, с цел създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на всички акционери, като увеличението на капитала с права изключва възможността за накърняване на техните интереси.

**5.3.1.1. Разходи за сметка на инвеститорите**

Преди да запишат акции и да заплатят тяхната емисионна стойност, всички инвеститори, с изключение на досегашните акционери, следва да закупят съответния брой права на регулирания пазар, организиран от „БФБ - София“ АД, в срока за прехвърляне на правата или на организирания явен аукцион. Всички разходи, свързани с покупката на правата, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни към инвестиционния посредник, чрез който се извършва покупката, към „БФБ - София“ АД и „Централния депозитар“ АД, дължими банкови такси и комисионни, са за сметка на инвеститорите.

За сметка на инвеститорите са и следните разходи във връзка със записването на акциите от настоящата емисия:

- такси и комисионни, дължими на инвестиционния посредник, чрез който се записват акциите;
- дължими такси към „Централен депозитар“ АД;
- дължими такси към „БФБ-София“ АД;
- банкови такси и комисионни за паричните преводи.

**5.3.2. ПРОЦЕДУРА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ**

Акциите се предлагат по емисионна стойност в размер на 1 (един) лев на акция, която е равна на номиналната стойност на една акция.

Критериите, използвани при определяне на цената, на която се предлагат акциите са, създаване на условия за улеснено привличане на капитал и за участие на всички акционери при настоящата пазарна ситуация, както и максималният ефект от увеличението на самия емитент. В допълнение, при определяне на емисионната стойност, СД е взел предвид и следните фактори: запазване интересите на досегашните акционери на Дружеството; отчитане необходимостта от набиране на нови парични средства с оглед реализиране на инвестиционните цели на Дружеството; оценката на нетната стойност на активите на Дружеството към 31.12.2011 г.; стимулиране на интереса на потенциалните инвеститори с оглед успешното провеждане на първичното публично предлагане; пазарната стойност на акциите.

Балансовата стойност на една акция към датата на вземане на решението на СД – 02.02.2012 г., е 0.32 лв. Същата е изчислена на база данни от неаудитирания индивидуален междинен отчет за финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2011 г., който е част от последния публикуван отчет на Дружеството към датата на решението на СД (02.02.2012 г.)

**Таблица № 3:** Балансова стойност на акция на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 2 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
<b>Балансова стойност на акция (в лв.)</b>	<b>0.32</b>

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

### 5.3.3. ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА ПРЕДИ ДРУГИ

Правата на държателите на акционерен капитал на Дружеството за закупуване на акции от тази емисия преди други лице са описани по-горе (вж. т. 5.2.1 и 5.2.3). Тези права не са ограничени или отменени.

### 5.3.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНО НЕСЪОТВЕТСТВИЕ МЕЖДУ ЦЕНАТА НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ЦЕНАТА НА ПРИДОБИТИТЕ ПРЕЗ ПОСЛЕДНАТА ГОДИНА ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ И УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ, ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО ИЛИ СВЪРЗАНИ С ТЯХ ЛИЦА, ЦЕННИ КНИЖА НА ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ТАКИВА, КОИТО ТЕ ИМАТ ПРАВО НА ПРИДОБИЯТ

Членовете на административните и управителните органи, висшето ръководство на Дружеството или свързани с тях лица, не са придобивали ценни книжа на Дружеството през последната година.

Посочените лица биха могли да придобият акции на Дружеството от настоящото увеличение на същото основание – чрез закупуване на акции на Дружеството с право на участие в увеличението или чрез закупуване на права в срока за търговия с права или на аукциона за закупуване на права, и при същите условия (включително емисионна стойност), както всички останали инвеститори. В този смисъл, не са предвидени права за посочените лица да придобиват акции по цена, която да води до (значително) несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи при евентуално придобиваните на акции на Дружеството от тези лица.

### 5.4. ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ (ОРГАНИЗИРАНЕ НА ПЪРВИЧНОТО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ)

Емисията ценни книжа се предлага за записване само на регулирания пазар в Р България и не е предмет на глобално предлагане.

**Банка, в която е открита специалната набирателна сметка:**

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Гогол“ № 18-20.

**Депозитар на акциите:**

Депозитарна институция относно предлаганите акции и правата за участие в увеличението на капитала е

„Централен депозитар“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Три уши“ № 10, ет. 4.

**Инвестиционен посредник:**

„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Изгрев“, ж.к. Изток, ул. „Тинтява“ № 13Б, вх. А, ет. 2, е упълномощен от Емитента инвестиционен посредник, който обслужва увеличението на капитала и действа като агент по пласирането с ангажимент за полагане на „най-добри усилия“ по реализацията на цялата емисия от 650 000 (шестстотин и петдесет) броя акции, но не и като поемател на емисията.

Съществени условия по договора с инвестиционния посредник – фиксирано възнаграждение в размер на 6 000 (шест хиляди) лева.

Няма лица, които поемат или гарантират тази емисия ценни книжа.

Няма предварително разпределение на части от емисията.

Няма да бъдат дистрибутирани акции без участието на инвестиционен посредник.

## 6. ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ

На свое заседание от 16.05.2008 г. Съветът на директорите на БФБ – София АД взема решение по Протокол № 13 за регистрация на „Неофициален пазар на акции“, сегмент „А“ на БФБ на емисия акции в размер на 650 000 лв., разпределена в 650 000 броя акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е вписано като публично дружество в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор, с Решение 467-ПД – 23.04.2008 г.

При условие, че настоящият Проспект бъде потвърден от Комисията за финансов надзор, подписката приключи успешно и увеличението на капитала на Дружеството бъде вписано в Търговския регистър, и след регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД, съгласно чл. 110, ал. 9, т. 1 от ЗППЦК лицата, които управляват и представляват „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, са длъжни да заявят за вписване в регистъра, воден от КФН, новоиздадената емисия акции в 7-дневен срок от вписването ѝ в Търговския регистър. След приключване на производството по вписване на издадената от Дружеството емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от Комисията за финансов надзор, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа, на основание чл. 110, ал. 9, т. 2 от ЗППЦК, лицата, които управляват и представляват „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, ще заявят допускането на емисията акции за търговия на Основен пазар на Българска фондова борса, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, в 7-дневен срок от вписването ѝ в регистъра на КФН. Заявлението за допускане до търговия се разглежда от Съвета на директорите на Българска фондова борса – София АД. В случай, че представените от Дружеството сведения и документи отговарят на изискванията на Правилата на Борсата, ЗППЦК и нормативните актове по прилагането му, Съветът на директорите на Борсата допуска емисията до търговия на заявения пазар. В решението си СД на БФБ определя началната дата, от която ще се търгуват акциите.

Акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ ще се търгуват вторично на Основен пазар на „Българска фондова борса – София“ АД, Сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, след приемането им за търговия. Вторичната търговия ще се извършва по реда и при условията на ЗПФИ, подзаконовите нормативни актове по прилагането му, борсовия правилник и правилата на Централния депозитар. Прехвърлянето на акции има действие от момента на регистрацията му от „Централен депозитар“ АД. С влизането в сила на Закона за пазарите на финансови инструменти (ЗПФИ), считано от 01.11.2007 г. покупки и продажби на акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (вторична търговия) могат да се извършват, както на регулиран пазар, така и извън него.

За сключването на сделки с акции на Дружеството инвеститорите следва да подадат нареждане (поръчка) „купува“ или „продава“ с минимално нормативно определено съдържание до инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на съответната сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.



При сключването на сделки с акции на Дружеството извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ.

Към датата на издаване на акциите няма друга публична или частна подписка за ценни книжа на Емитента от същия или друг клас, която да се организира едновременно или почти едновременно с издаването на акциите, предмет на този проспект, и за която ще се иска приемане за търговия на „БФБ - София“ АД.

Дружеството-емитент не е сключило договори с инвестиционни посредници, които да поемат задължение да осигурят ликвидност чрез котировки „купува“ и „продава“.

Дружеството, както и акционерите му, не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

## **7. ПРИТЕЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА – ПРОДАВАЧИ ПРИ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Всички акции от увеличението на капитала се предлагат за записване от името и за сметка на емитента „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Възраждане, ул. „Средна гора“ 49, ет. 5, ап. 8.

За записване се предлага цялата емисия новоемитирани акции – 650 000 броя.

Не са налице споразумения за замразяване на капитала.

Доколкото е известно на Дружеството, акционери със значително участие възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа чрез упражняване на правото си на предпочитително закупуване. На Емитента не са известни намерения на настоящи акционери, освен горепосочените, за упражняване или неупражняване на издадените в тяхна полза права, при настоящото предлагане и за предлагане на определен брой права за продажба, в срока за прехвърляне на права.

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. РАЗХОДИ ПО ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ (РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА)

### 8.1. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯТ ПОСРЕДНИК

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.

**Таблица № 4:** 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.
<b>Очаквани нетни постъпления от публичното предлагане за дружеството</b>	<b>0.98 лв.</b>	<b>639 318.00 лв.</b>

### 8.2. ОСНОВНИ РАЗХОДИ ВЪВ ВРЪЗКА С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

По-долу са представени по пера основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. разходите по лицензиране на Дружеството, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

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

**Таблица № 5:** Разходи на Емитента по публичното предлагане

Вид разход	Сума
<b>ОБЩО ТАКСИ*</b>	<b>3 682 лв.</b>
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.
<b>РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ</b>	<b>7 000 лв.</b>
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.
<b>ОБЩО</b>	<b>10 682 лв.</b>

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

## 9. 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. 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.

## 10. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА КОНСУЛТАНТИ, ЕКСПЕРТИ И ДР.

Извън физическите лица, отговорни за изготвянето на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, а именно:

- Иван Атанасов Манолов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, бизнес адрес: гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл.9, вх.Б Теменуга Нешова Калканова – Директор за връзки с инвеститорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, бизнес адрес: гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл.9, вх.Б;
- Иван Петров Балтов – Член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор на „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД, бизнес адрес за кореспонденция: гр. София 1113, ул. „Тинтява“ № 13 Б, вх. А, ет. 2,

В изготвянето на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа не са участвали външни консултанти и експерти, нито са включени записи или доклади на такива лица, включително по искане на Дружеството.

Никое от посочените по-горе лица не притежава акции на Дружеството и няма пряк или непряк значителен икономически интерес в него.

Включената в настоящия Документ за предлаганите ценни книжа финансова информация не е различна от тази, съдържаща се в одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., и в неодитираните междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

### 10.2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ ЛИЦА

Информацията, получена от източник, който е трета страна, е възпроизведена точно и, доколкото Емитентът е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тази трета страна, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна и подвеждаща.

Като източници на такава информация са използвани:

- „Българска фондова борса – София“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg));
- „Централен депозитар“ АД ([www.cdad.bg](http://www.cdad.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).

\* \* \* \* \*

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Заверено копие от протокол от заседание на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от 02.02.2012 г. за вземане на решение за увеличение на капитала на Дружеството и за избор на инвестиционен посредник;
2. Протокол от заседание на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от 10.04.2012 г за приемане на настоящия проспект;

\* \* \* \* \*



## 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 съдържашата 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 съдържащата 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**

Долунодписаният, 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 Мангелов  
Изпълнителен директор  
«Сити Пропъртис» АДСИЦ

  
Красимир Петков  
Изпълнителен директор  
Ти Би Ай Инвест ЕАД

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

  
Иван Балтов  
Изпълнителен директор  
Ти Би Ай Инвест ЕАД

