



**“Сити Пропъртис” АДСИЦ**

**„СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**

**ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ**

# РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

---

Част I от Проспекта за публично предлагане на акции

ВИД НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, СВОБОДНО ПРЕХВЪРЛЯЕМИ И ПОИМЕННИ АКЦИИ
БРОЙ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА:	650 000 (ШЕСТСТОТИН И ПЕТДЕСЕТ ХИЛЯДИ)
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ НА 1 АКЦИЯ:	1.00 лв. (ЕДИН ЛЕВ)

*Регистрационният документ 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 с Регистрационния документ и с Документа за предлаганите ценни книжа от „СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.*

---

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта, включващ този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа 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 Регистрационния документ данни.**

---

*Членовете на Съвета на директорите на „СИТИ ПРОПЪРТИС” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. 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 одиторите – за вредите, причинени в одитираните от тях финансови отчети.*

**10 април 2012 г.**


Прспектът за публично предлагане на акции на „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се състои от 3 (три) документа: (1) Регистрационен документ, (2) Документ за предлаганите ценни книжа, (3) Резюме на проспекта.

Настоящият документ съдържа съществената за вземане на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документът за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции).

**Инвестирането в предлаганите ценни книжа е свързано с определени рискове. Вж. „Рискови фактори“ на стр. 15 и сл. от настоящия документ, стр. 15 и сл. от Резюмето и стр. 14 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа.**

*„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 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 Регистрационния документ, както и Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на Проспекта от:

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

**УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН  
ПОСРЕДНИК**

**„ТИ БИ АЙ ИНВЕСТ“ ЕАД**

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

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

- „Българска фондова борса – София“ АД, гр. София, ул. „Три уши“ № 10, тел.: +359 (2) 937 09 34; [www.bse-sofia.bg](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

1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ .....	10
1.1. Членове на Съвета на директорите на Дружеството. Основни партньори и консултанти .....	10
1.2. Основни банки, инвестиционни посредници и други партньори и консултанти .....	10
1.3. Лица, отговорни за изготвянето на настоящия документ .....	11
2. ОДИТОРИ .....	13
2.1. Информация за одиторите .....	13
2.2. Съществена информация за това дали одиторите са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхващащ историческата финансова информация .....	13
3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....	14
4. РИСКОВИ ФАКТОРИ .....	16
4.1. Специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството (Оперативни рискове) .....	16
4.1.1. Оперативен риск .....	16
4.1.2. Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества .....	17
4.1.3. Невъзможност да бъдат придобити качествени недвижими имоти или имоти на икономически оправдана цена .....	17
4.1.4. Нарастване на разходите за строителство .....	17
4.1.5. Ниска заетост на инвестиционните имоти и/или намаление на равнището на наемите .....	18
4.1.6. Зависимост от платежоспособността на наемателите/рентиерите .....	18
4.1.7. Нарастване на разходите за поддръжка на инвестиционните имоти .....	18
4.1.8. Невъзможност да бъде привлечено заемно финансиране и/или нарастване на цената на заемното финансиране .....	18
4.1.9. Нарастване на разходите за застраховка на инвестиционните имоти .....	19
4.1.10. Неетично и незаконно поведение .....	19
4.1.11. Напускане на ключови служители .....	19
4.1.12. Риск от невъзможност за изплащане на дивидентите в рамките на годината, следваща периода на начисляването им .....	19
4.1.13. Неблагоприятни промени в данъчните и други закони .....	19
4.1.14. Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане .....	20
4.2. Специфични рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (Секторни рискове) .....	20
4.2.1. Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти .....	20
4.2.2. Ниска ликвидност на недвижимите имоти .....	20
4.2.3. Увеличение на разходите за строителство и ремонт .....	20
4.2.4. Дълги срокове за придобиване на активите .....	20

4.2.5. Намаление на равнището на наемите/рендите.....	21
4.2.6. Промени в регулациите, които да оскъпяват прехвърлянето, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти.....	21
4.2.7. Повишена конкуренция .....	21
4.2.8. Риск от непокрити от застраховки загуби.....	22
4.3. Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството.....	22
4.4. Систематични (общи) рискове.....	22
4.4.1. Макроикономически риск и влияние на световната икономическа криза .....	22
4.4.2. Пазарен риск.....	25
4.4.3. Политически риск .....	26
4.4.4. Кредитен риск.....	26
4.4.5. Инфлационен риск .....	27
4.4.6. Законодателен/регулаторен риск.....	27
4.4.7. Други систематични рискове.....	27
5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА.....	29
5.1. История и развитие на Емитента.....	29
5.1.1. Важни събития в развитието на стопанската дейност на Емитента.....	30
5.2. Инвестиции .....	31
5.2.1. Описание, включително размер, на главните инвестиции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за всяка финансова година от периода на историческата финансова информация до датата на Регистрационния документ .....	31
5.2.2. Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение и метод на тяхното финансиране.....	33
5.2.3. Описание на главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление са поели твърд ангажимент.....	35
6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....	38
6.1. Основни дейности .....	38
6.1.1. Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности.....	38
6.1.2. Описание на главните категории продукти .....	38
6.2. Инвестиционни цели и инвестиционна политика .....	38
6.2.1. Източници на финансиране.....	40
6.2.2. Общи ограничения на дейността на Дружеството .....	41
6.2.3. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Критерии, на които следва да отговарят имотите, в които ще инвестира Дружеството .....	41

6.2.4. Ограничения в инвестиционната политика на Дружеството, в рамките на които то взема инвестиционни решения .....	42
6.2.5. Придобиване на нови недвижими имоти за секюритизация .....	42
6.2.6. Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството ...	43
6.3. Основни пазари на Емитента.....	43
6.4. Изключителни фактори, повлияли на информацията за стопанската дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.....	43
6.5. Информация за зависимост от патенти и лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси .....	43
6.6. Основания за всякакви изявления, направени от Емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	44
7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.....	45
7.1. Описание на придобитите недвижими имоти.....	45
7.1.1. Вид на придобитите от Дружеството недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираните недвижими имоти .....	45
7.1.2. Местонахождение на недвижимите имоти и относителен дял на имотите според местонахождението им от общо секюритизираните недвижими имоти .....	47
7.1.3. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация.....	47
7.1.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.....	47
7.1.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и делът им от общо секюритизираните недвижими имоти .....	47
7.1.6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда.....	47
7.1.7. Продажба на имоти.....	48
7.1.8. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизираните активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет.....	48
7.1.9. Застраховка на недвижимите имоти .....	48
7.1.10. Оценка на недвижимите имоти .....	49
8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....	53
8.1. Описание на икономическата група, от която Дружеството е част .....	53
8.2. Данни за дъщерните дружества на Емитента.....	53
8.3. Зависимост на Емитента от други субекти в рамките на Групата .....	53
8.4. Функциониране на Дружеството. Основни партньори .....	53
8.4.1. Банка депозитар .....	53

8.4.2. Обслужващо дружество .....	54
8.4.3. Оценители на недвижимите имоти .....	57
9. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ .....	61
9.1. Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях.....	61
9.2. Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството .....	65
10. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....	66
10.1. Резултати от дейността за периода, обхванат от историческата финансова информация. Финансово състояние.....	66
10.1.1. Значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на емитента.....	72
10.1.2. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента .....	73
11. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ .....	74
11.1. Капиталови ресурси на Емитента. Вътрешни и външни източници на ликвидност.....	74
11.1.1. Вътрешни източници на ликвидност .....	74
11.1.2. Външни източници на ликвидност.....	74
11.2. Източници и размер на паричните потоци .....	76
11.3. Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента.....	77
11.4. Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси. 80	
11.5. Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.2.3. и 9.1. ....	80
12. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ .....	81
13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....	82
13.1. Значителни тенденции от края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ .....	82
13.2. Информация за основните тенденции на пазара на недвижимите имоти.....	82
13.2.1. Обща информация за развитието на пазара на недвижими имоти в България.....	82
13.2.2. Информация за развитието на пазара на земеделска земя.....	84
13.2.3. Информация за развитието на пазара на голф имоти (Голф-туризъм) .....	86
13.3. Планове от съществено значение за дейността на Дружеството .....	87
14. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....	92
15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА .....	93
15.1. Максимално допустим размер на разходите за управление.....	93

15.2. Метод за определяне на възнаграждението на членовете на Съвета на директорите и на Обслужващото дружество .....	93
15.3. Метод на определяне на възнаграждението на регистрираните одитори .....	94
15.4. Данни за възнаграждението на Банката депозитар.....	94
15.5. Допълнителни инвестиции и разходи за въвеждане на активите в експлоатация.....	94
16. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ.....	95
16.1. Учредители на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ .....	95
16.2. Информация за членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав.....	95
17. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ.....	104
17.1. Мандат на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ .....	104
17.2. Мандат на настоящия Съвет на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.....	104
17.3. Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите, висшия ръководен персонал с Емитента или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта .....	104
17.4. Информация за одитния комитет на Емитента или комитет за възнагражденията .....	104
17.5. Спазване на режима/режимите за корпоративно управление .....	105
18. ЗАЕТИ ЛИЦА .....	106
18.1. Брой на зетите лица и главни категории дейности .....	106
18.2. Акционерни участия и стокови опции .....	107
18.3. Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на Емитента .....	107
19. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....	108
19.1. Акционери, притежаващи 5 или над 5 на сто от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ... ..	108
19.2. Различни права на глас на главните акционери на Емитента .....	108
19.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента.....	108
19.4. Договорености за промяна в контрола на Емитента .....	109
20. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА .....	110
21. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ .....	112
21.1. Историческа финансова информация .....	112
21.2. Проформа финансова информация .....	113
21.3. Одитирана историческа годишна финансова информация .....	113
21.4. Финансови отчети.....	113
21.5. Междинна и друга финансова информация.....	113
21.6. Политика по отношение на дивидентите.....	113

21.7. Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства .....	113
21.8. Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на емитента .....	114
22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	116
22.1. Информация за акционерния капитал .....	116
22.2. Информация за Устава на дружеството.....	117
22.2.1. Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в Устава .....	117
22.2.2. Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, Устава, хартата, или правилниците във връзка с членовете на административните, управителните и надзорни органи .....	118
22.2.3. Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции .....	122
22.2.4. Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон .....	124
22.2.5. Описание на условията, управляващи начина, по който се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане .....	124
22.2.6. Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, Устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.....	126
22.2.7. Указание за учредителния договор, Устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена .....	126
22.2.8. Описание на условията, наложени от учредителния договор, Устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон .....	127
23. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ .....	128
24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС.....	129
25. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....	130
26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯ.....	131



**ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ**

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

## 1. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ И КОНСУЛТАНТИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

### 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.

### 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

„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 Регистрационния документ, е:

ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД съгласно Договор, сключен между „Сити Пропъртис“ АДСИЦ и ИП „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД на 02.02.2012 г:

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

#### Физически лица, отговорни за изготвянето на Регистрационния документ, са:

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

Изброените по-горе физически лица 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 Регистрационния документ 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 Регистрационния документ 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 (индивидуален) 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 (индивидуални) 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 (индивидуални) финансови отчети за 2010 г. и 2011 г.;
- „БДО България“ ООД (предишно наименование „БДО Акеро“ ООД), с Рег. № 16 – за одитирания годишен (индивидуални) финансов отчет за 2009 г.

## 2. ОДИТОРИ

### 2.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ

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

За историческата финансова информация, обхващаща 2010 г., 2011 г. и към момента:

- „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД (предишно наименование „Евроодит Би Екс“ ООД), с адрес: гр. София, ул. „Георги С. Раковски“ № 42 - специализирано одиторско предприятие, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители в България (ИДЕС), вписано в неговия регистър под № 130, член на “RSM International”, както и на “EuraAudit International”.

За „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД подпис е положила Изабела Василева Джалъзова, Управител на дружеството, регистриран дипломиран експерт-счетоводител, член на ИДЕС с диплома № 422.

За историческата финансова информация, обхващаща 2009 г.:

- „БДО България“ ООД (предишно наименование „БДО Акеро“ ООД), с адрес: гр. София 1404, бул. „България“ № 51Б, ет. 4 - специализирано одиторско предприятие, член на ИДЕС с Рег. № 16.

За „БДО България“ ООД подпис е положила Богданка Димитрова Соколова, Управител на „БДО България“ ООД, регистриран дипломиран експерт-счетоводител, член на ИДЕС с диплома № 168.

### 2.2. СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТОВА ДАЛИ ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАЩАЩ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В посочения период, обхващащ историческата финансова информация, е настъпила промяна в одиторите на Дружеството.

С решение на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 18 март 2011 г., одиторът „БДО България“ ООД е заменен със специализираното одиторско предприятие „Евроодит Би Екс“ ООД (преименувано впоследствие на „ЕР ЕС ЕМ БИ ЕКС“ ООД), като същото е избрано за регистриран одитор на Дружеството за финансовата 2010 г.

Решението за замяна на одитора е следствие от стремежа на Дружеството-емитент към оптимизиране на разходите и съответно от по-добрите финансови условия за извършване на одита, предоставени му от „Евроодит Би Екс“ ООД.

На проведено ОСА на 12 март 2012 г. одиторът е преизбран.

Други промени, освен гореописаните, не са настъпили.

### 3. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

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

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество. Годишните и междинни финансови отчети на Дружеството са представени и публикувани на електронните страници на „Българска фондова борса – София“ АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) и на Комисията за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)). От 2008 г. Емитентът регулярно разкрива публична информация чрез избория от него финансово-информационен сайт [www.x3news.com](http://www.x3news.com).

Посочените по-горе отчети са представени на КФН и БФБ-София. За повече подробности вж. *т. 21.1. Историческа финансова информация* от настоящия документ.

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

Показатели (в лв.)	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Общо приходи от дейността	1 032 750	1 335	4 389
Печалба (загуба) от дейността	135 075	(99 497)	(134 584)
Нетна печалба (загуба) от дейността	135 075	(99 497)	(134 584)
Нетна печалба (загуба) за периода на една акция	0.21	(0.15)	(0.17)
Сума на активите	222 027	842 718	890 708
Нетни активи (собствен капитал)	207 904	72 829	172 326
Акционерен капитал	650 000	650 000	650 000
Общо пасиви	14 123	769 889	718 382
Текущи задължения	10 643	767 849	717 062
Нетекучи задължения	3 480	2 040	1 320
Брой акции	650 000	650 000	650 000
Дивидент на акция	-	-	-

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

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

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

## 4. РИСКОВИ ФАКТОРИ

*Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.*

В допълнение, държим да посочим, че изказаните твърдения, както и цялата информация в Проспекта относно очакваните резултати от дейността, пазарни условия, демографски данни и доходност се отнасят до бъдещи несигурни събития. Фактите и обстоятелствата, свързани с подобни събития могат и да не се състоят. Твърденията, свързани с бъдещи несигурни събития могат да бъдат разпознати по използваните в тях думи и изрази като „очаква“, „вярва“, „ще“, „може“, „приблизително“, „възнамерява“, „планира“, „про форма“, „оценява“, „предвижда“ или други подобни. Твърденията, отнасящи се до бъдещето съдържат рискове и несигурност, и съответно няма гаранция, че изказаните факти и/или обстоятелства ще настъпят непременно. Подобни твърдения по необходимост зависят от предположения, данни или методи, които могат да са неточни или неправилни и затова дружеството може да не е в състояние да реализира резултатите, които очаква.

**Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е възможно да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.**

*Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите, по преценка на Съвета на директорите на Дружеството. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на Съвета на директорите на Дружеството, могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение.*

Дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е ограничена в секюритизация на недвижими имоти, в рамките на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и е контролирана от Комисията за финансов надзор.

### 4.1. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО (ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ)

Това са рисковете, произтичащи от фактори и промени, касаещи пряко самото Дружество. Те се отнасят конкретно до него и върху тях Емитентът може да оказва влияние в най-голяма степен.

#### 4.1.1. ОПЕРАТИВЕН РИСК

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на Дружеството, както и проблеми в текущия контрол. Доколкото „Сити Пропъртис“ АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените от ЗДСИЦ, основните рискове са свързани със загуби, предизвикани от действията на обслужващото дружество, банката-депозитар и управителния орган на Дружеството.



С цел да ограничи възможните загуби „Сити Пропъртис“ АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващите дружества и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните, нарушаващи договорите.

От друга страна обслужващото дружество подлежи на проверки от Комисията за финансов надзор по реда на чл. 18 и 19 от Закона за Комисията за финансов надзор.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е възложило на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД да изпълнява функцията на банка-депозитар и да изпълнява установените в закона депозитарни услуги. Правата и задълженията на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД като банка-депозитар са регламентирани в сключения между нея и „Сити Пропъртис“ АДСИЦ договор за депозитарни услуги. „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД отговаря на изискванията на чл. 173 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и с цел защита на интересите на инвеститорите, замяната на банката-депозитар е възможна само след одобрение на КФН.

Отново, с цел защита на инвеститорите, членовете на Съвета на директорите на Дружеството отговарят на изискванията на чл. 8 от ЗДСИЦ.

#### **4.1.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА**

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал, като тези критерии ще бъдат спазвани и при бъдещо ангажиране на нови обслужващи дружества, ако такова се налага.

#### **4.1.3. НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДАТ ПРИДОБИТИ КАЧЕСТВЕНИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ИЛИ ИМОТИ НА ИКОНОМИЧЕСКИ ОПРАВДАНА ЦЕНА**

Малкият опит на Дружеството в областта на недвижимите имоти и в частност на земеделска земя е предпоставка за това Дружеството да не избере качествени имоти, в които да инвестира или да инвестира в такива със скрити недостатъци.

Потенциалната ситуация Дружеството да купува имоти на по-висока цена ще намали доходността на инвестициите на Дружеството и ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

Мерките за управление на този риск се изразяват в това, че Дружеството може да придобива различни по вид и клас имоти, което увеличава вероятността да бъдат намерени и договорени придобивания на имоти на икономически оправдана цена за съответния клас.

#### **4.1.4. НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО**

Ако Дружеството придобие незастроена земя или право на строеж за изграждане на недвижими имоти, то нарастването на разходите за строителство би намалило доходността

на инвестициите на Дружеството и би се отразило неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

Този риск е до голяма степен извън контрола на Дружеството. Доколкото това е възможно, Дружеството ще се стреми да оптимизира евентуалните разходи за строителство спрямо очаквания доход от имота и неговото предназначение. Дружеството ще се стреми внимателно да подбира най-подходящите за съответния проект изпълнители. Дружеството възнамерява внимателно да проучва потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с компании, за които преценява, че са в състояние да изпълнят възложените дейности в срок и в рамките на предвидения бюджет.

#### **4.1.5. НИСКА ЗАЕТОСТ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ И/ИЛИ НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ**

В резултат на тези фактори, приходите от експлоатация на недвижимите имоти на дружеството могат да бъдат по-ниски от очакваното и резултатите от неговите операции и финансово състояние ще бъдат неблагоприятно повлияни. При екстремни случаи, Дружеството е възможно да не бъде в състояние да покрива дължимите плащания по ползваното заемно финансиране (ако има такова), което може да повиши разходите за лихви и/или да доведе до необходимостта Дружеството да продаде спешно инвестиционни имоти на по-ниски от очакваните цени.

#### **4.1.6. ЗАВИСИМОСТ ОТ ПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТТА НА НАЕМАТЕЛИТЕ/РЕНТИЕРИТЕ**

Дружеството планира отдаване на притежаваните от него имоти под наем/аренда. В този контекст невъзможността на наемателите/арендаторите да заплащат редовно месечните си задължения би имала негативен ефект върху резултатите на Дружеството.

#### **4.1.7. НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДДРЪЖКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ**

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ планира да управлява и редуцира този риск прехвърляйки, където е възможно, тези разходи на евентуалните наематели. Където това не е възможно, Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи по всички възможни начини.

#### **4.1.8. НЕВЪЗМОЖНОСТ ДА БЪДЕ ПРИВЛЕЧЕНО ЗАЕМНО ФИНАНСИРАНЕ И/ИЛИ НАРАСТВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ЗАЕМНОТО ФИНАНСИРАНЕ**

Ако Дружеството не е в състояние да осигури заемно финансиране, когато това е необходимо, може да се наложи да привлече допълнителен акционерен капитал или да не реализира някой от проектите. Това ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството и ще доведе до това, Дружеството да бъде свръхкапитализирано. Освен това, повишаването на разходите по заемното финансиране би се отразило негативно на паричния поток и финансовото състояние на Дружеството. Рискът може да бъде минимизиран с подsigуряване на допълнителни/алтернативни източници на финансиране, които да бъдат активирани при невъзможност да бъде привлечено финансирането от първоначално избрания източник; с по-ранно организиране на процедурата по привличане на финансиране, за да не се стигне до забавяне в случай на първоначален неуспех; с по-добро управление на паричните потоци, за да може в момента, когато паричните средства са необходими, те да бъдат подsigурени.

**4.1.9. НАРАСТВАНЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА ЗАСТРАХОВКА НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ИМОТИ**

Нарастването на разходите за застраховка на имотите ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството.

Този риск е извън контрола на Дружеството. Доколкото това е възможно Дружеството ще се опитва да оптимизира евентуалните разходи за застраховка на инвестиционните имоти чрез набиране на конкурентни оферти от различни застрахователи.

**4.1.10. НЕЕТИЧНО И НЕЗАКОННО ПОВЕДЕНИЕ**

Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация. Освен това внимателно се прецизират условията на договорите, които се подписват с тях.

**4.1.11. НАПУСКАНЕ НА КЛЮЧОВИ СЛУЖИТЕЛИ**

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена от напускане на служител с ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има силно ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност се осъществява от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение на това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството, е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

**4.1.12. РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ В РАМКИТЕ НА ГОДИНАТА, СЛЕДВАЩА ПЕРИОДА НА НАЧИСЛЯВАНЕТО ИМ**

Съгласно разпоредбите на чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ Дружеството е задължено да разпределя като дивидент минимум 90% от печалбата за разпределение. Ако междуременно Дружеството реинвестира печалби, реализирани от продажби на имоти или от получени наеми, без да реализира последващи продажби или други приходи, то може да не успее да изплати дивидентите в рамките на годината, следваща периода на начисляването им.

**4.1.13. НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПРОМЕНИ В ДАНЪЧНИТЕ И ДРУГИ ЗАКОНИ**

От съществено значение за дохода на акционерите е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си подлежат на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че евентуални промени в законодателството не биха довели до повишаване на разходите на Дружеството или намаляване на приходите му. Съответно това ще има неблагоприятен ефект върху операциите и финансовото състояние на Дружеството. Доколкото подобни промени са извън контрола на Дружеството, то не може да ги управлява и редуцира.

**4.1.14. РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Както при всяко публично предлагане, и при това съществува вероятност то да не бъде успешно осъществено – да не се наберат минимално заявените средства, за да бъде подписката за увеличаване на капитала успешна.

Успешното осъществяване на публично предлагане на ценни книжа зависи от няколко основни фактора: допускането на възможността на Дружеството да осъществи публично предлагане на ценни книжа, което се изразява в одобряване на проспекта за това от КФН; технологично организиране на подписката и записване на минимално заложения брой ценни книжа, за да бъде смятано публичното предлагане за успешно и оттам да се осъществи увеличението на капитала. Минимизирането на този риск е пряко свързано с добрата подготовка и организиране на публичното предлагане.

**4.2. СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)**

Това са рисковете, произтичащи от промени в средата на бизнеса с недвижими имоти. Те се отнасят до всички стопански субекти в този сектор и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които Емитентът не може да оказва влияние.

**4.2.1. НАМАЛЕНИЕ НА ПАЗАРНИТЕ ЦЕНИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Съгласно изискванията на ЗДСИЦ недвижимите имоти, собственост на Дружеството, се преоценяват минимум веднъж годишно от лицензиран оценител. Евентуално намаление на цените на недвижимите имоти би се отразило отрицателно върху нетната стойност на активите на Дружеството. Възможно е, в случай че акциите на Дружеството се търгуват близо до нетната стойност на една акция, цената на акциите да се понижи и инвеститорите да претърпят капиталова загуба.

**4.2.2. НИСКА ЛИКВИДНОСТ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Това означава, че имот, притежаван от Дружеството, не би могъл да се продаде бързо и с ниски разходи на справедлива цена. Възможно е, ако Дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от пазарната или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството.

Този риск не е толкова силно изразен при земеделските земи. При другите видове имоти отражението му е по-силно.

**4.2.3. УВЕЛИЧЕНИЕ НА РАЗХОДИТЕ ЗА СТРОИТЕЛСТВО И РЕМОНТ**

Подобно увеличение би се наблюдавало ако инвестиционната активност в сектора изпревари наличния капацитет. Това ще увеличи разходите на Дружеството, с което ще намали доходността на инвестициите на Дружеството и ще се отрази неблагоприятно на резултатите от операциите и финансовото му състояние.

**4.2.4. ДЪЛГИ СРОКОВЕ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА АКТИВИТЕ**

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне на сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи.

Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи, когато са множество съсобственици (наследници) на недвижими имоти да достигнат до единно становище по сделката, което води до забавяне на процеса по придобиването му. Това от своя страна може да доведе до промяна в цената на придобиване, както и до прекратяване на предварително сключени договори с потенциални наематели/арендатори. По този начин биха се влошили предварителните прогнози на Дружеството, залагащи активи с подценена стойност и надценени възможности за генериране на приходи.

За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на недвижими имоти, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

Процесът на придобиване на недвижими имоти, които отговарят на инвестиционните цели на Дружеството, може да е свързан с периода на забавяне между времето на набиране на капитала и самото инвестиране, поради действието на различни фактори – технологичен период на придобиване, липсата на подходящи имоти, други непредвидени обстоятелства. Това се отразява пряко върху доходността на Дружеството и неговите акционери.

#### **4.2.5. НАМАЛЕНИЕ НА РАВНИЩЕТО НА НАЕМИТЕ/РЕНТИТЕ**

Основната част от приходите на Дружеството след първоначалното натрупване на недвижими имоти идват от наемите/рентите, която се договарят при отдаване на имотите на съответните им ползватели. Намалението на пазарните нива на наемите/рентите би повлияло отрицателно върху приходите на Дружеството, съответно върху неговата печалба и възвръщаемостта на инвестицията на акционерите. Дружеството се стреми да намали риска от потенциалното намаление на равнището на наемите/рентите чрез сключване на дългосрочни договори и съответните защити в тях.

#### **4.2.6. ПРОМЕНИ В РЕГУЛАЦИИТЕ, КОИТО ДА ОСКЪПЯВАТ ПРЕХВЪРЛЯНЕТО, ИЗГРАЖДАНЕТО И ЕКСПЛОАТАЦИЯТА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Сферата на недвижимите имоти е законово регламентирана и регулирана на местно и национално ниво. Промени в законовата регулация биха могли да затруднят придобиването и изграждането на нови имоти или експлоатацията на съществуващи имоти. В някои случаи това би могло да доведе до нарастване на пазарните цени на имотите, но и би могло да се отрази негативно на други аспекти от дейността на Дружеството.

#### **4.2.7. ПОВИШЕНА КОНКУРЕНЦИЯ**

Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови участници и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това сме свидетели на засилена конкуренция на пазара на недвижими имоти между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Поради спада в обемите на пазара на недвижими имоти и строителство по време на световната финансова криза конкуренцията се засили още повече. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността на инвестиции в ценни книжа на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Рискът може да бъде минимизиран чрез качествено отличаване от останалите

участници на пазара на недвижими имоти – например инвестиране в специфични типове имоти, където конкуренцията би била по-ниска.

#### **4.2.8. РИСК ОТ НЕПОКРИТИ ОТ ЗАСТРАХОВКИ ЗАГУБИ**

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят. Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби. Рискът може да се минимизира с действия по превенция на подобни събития, доколкото това е възможно и икономически обосновано.

#### **4.3. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИРАНЕТО В АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

Рисковете, свързани с инвестирането в акции на Дружеството се свързват с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвращаемостта от направената инвестиция. Тези рискове са подробно разгледани в т. 2.1. от Документа за предлаганите ценни книжа и могат да бъдат обобщени по следния начин:

- Ценови риск;
- Риск от волатилност;
- Ликвиден риск;
- Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите);
- Инфлационен риск;
- Валутен риск;
- Риск, произтичащ от липсата на гаранция за изплащане на годишен дивидент.

#### **4.4. СИСТЕМАТИЧНИ (ОБЩИ) РИСКОВЕ**

Това са рисковете, произтичащи от промени в цялостната икономическа система в страната. Те се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които Емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

##### **4.4.1. МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСК И ВЛИЯНИЕ НА СВЕТОВНАТА ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА**

Това е рискът от нарушаване на макроикономическата стабилност на държавата. Икономическите сътресения могат да се отразят пряко на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, печалбите на икономическите субекти и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката.

Икономиката на България регистрира спад на БВП от 5.5% през 2009 г., което е най-тежката криза след тази през 90-те години на миналия век. Въпреки, че за 2010 г. икономическият растеж е 0.2% (технически край на рецесията), а за 2011 е 1.5%, българското правителство

изпитва трудности в опитите си да увеличи вътрешното потребление на населението, тъй като прирастът на БВП се поддържа основно от нарасналия експорт. Инфлацията в страната през 2011 е 4.2%<sup>1</sup> - повече от предходната година, когато е била 2.4%, но по-ниско от годините преди кризата. С подобряването на икономическата обстановка се очаква темпът на нарастване на цените отново да се увеличи, но вероятно ще остане под нивата от 2006-2008 г.

Политическият консенсус за запазване на Валутния борд до влизане в ERM II, както и възможността за заем от МВФ или ЕС в случай на необходимост, до голяма степен намаляват риска от промяна на фиксирания курс на лева към еврото. Значителните валутни резерви, натрупани от бюджетните излишъци през последните години, както и ниското ниво на държавен дълг, допълнително дават основания за сигурност.

Към настоящия момент върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната икономическа криза. Драстичното свиване на ликвидността на финансовите институции, фалитите на глобални банки и фондове, намесите на правителства и промените в регулативната база, доведоха освен до фалити и уволнения в световния финансов сектор и до определени ефекти, които влошиха финансовата и пазарната среда, в която оперира Дружеството.

В икономически аспект това се отрази като понижение на чуждестранните инвестиции в България, свиване на кредитирането от страна на банките към бизнеса и влошен климат на капиталовите пазари.

**Таблица № 2:** Основни макроикономически показатели за периода 2007 – 2011 г.

РЕАЛЕН СЕКТОР	Годишни данни				
	2011	2010	2009	2008	2007
<b>Макроикономически данни</b>					
<b>Брутен вътрешен продукт (БВП)</b>					
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) <sup>1</sup>	75 265	70 511	68 322	69 295	60 185
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) <sup>1</sup>	1.7	0.4	-5.5	6.2	6.4
Брутен вътрешен продукт на глава от населението (лв.)	-	9 362	8 735	8 753	7 379
<b>Инфлация</b>					
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %)	2.8	4.5	0.6	7.8	12.5
Индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %)	4.2	2.4	2.8	12.3	8.4
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо предходен период, %)	2.1	4.4	1.6	7.2	11.6
Хармонизиран индекс на потребителските цени (изменение спрямо съответния период на предходната година, %)	3.4	3.0	2.5	12.0	7.6
<b>Пазар на труда</b>					
Наети (хил. души)	2 088	2 243	2 405	2 467	2 380
Безработни (хил. души)	342	342	338	232	256

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

Безработица (%)	10.4	9.2	9.1	6.3	6.9
<b>Външен сектор</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
<b>Брутен външен дълг</b>					
Брутен външен дълг (млн. евро)	35 384.7.4	37 051.4	37 816.4	37 246.5	29 016.8
Брутен външен дълг (% от БВП)	91.9	102.8	108.3	105.1	94.3
Краткосрочен дълг/ брутен външен дълг (%)	28.2	30.4	32.1	34.7	32.3
<b>Платежен баланс</b>					
Текуща сметка (млн. евро)	361.4	-375.8	-3 116.2	-8 182.5	-7 755.2
Текуща сметка (% от БВП)	0.9	-1.0	-8.9	-23.1	-25.2
Търговско салдо (млн. евро)	-1 974.6	-2 763.7	-4 173.9	-8 597.7	-7 245.3
Търговско салдо (% от БВП)	-5.1	-7.7	-11.9	-24.3	-23.5
Преки инвестиции в България (млн. евро)	1 341.20	1 208.5	2 436.9	6 727.8	9 051.8
Преки инвестиции в България (% от БВП)	3.5	3.4	7.0	19.0	29.4
Преки инвестиции в България/дефицит на текущата сметка (%)	-	321.6	78.2	82.2	116.7
<b>Други индикатори</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Основен лихвен процент	0.20	0.20	2.40	5.12	3.93
Валутен курс на лева за 1 евро	Паричен съвет: фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро				
Валутен курс на лева за 1 щ.д. (в края на периода)	1.51	1.47	1.36	1.39	1.33
<b>Брутен вътрешен продукт</b>	<b>Тримесечни данни за 2011 г.</b>				
	<b>Q4</b>	<b>Q3</b>	<b>Q2</b>	<b>Q1</b>	
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) <sup>1</sup>	19 465	21 045	18 785	15 971	
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) <sup>1</sup>	2.1	2.7	2.2	1.5	
БВП - тримесечни сезонно изгладени данни (млн. лв.) <sup>2</sup>	13 319	13 276	13 247	13 175	
изменение спрямо предходен период, %	0.3	0.2	0.5	0.5	
изменение спрямо съответния период на предходната година, %	1.6	1.6	2.2	3.2	

Източник: Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))

Бележка: 1. Сезонно неизгладени данни. Ревизирани данни с допълнителни оценки на неформалната икономика, разпределение на косвено измерените услуги на финансовите посредници (FISIM) по потребители и въвеждане на метода на модифицирана касова основа при отчитане на данъците и социалните осигуровки. Предварителни данни за 2010 г.

2. Сезонно изгладени данни по средногодишни цени на 2005 г. с корекция за разликите в броя на работните дни. Предварителни данни за 2010 г. и 2011 г.

Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Световната финансова и икономическа криза изправи българската икономика пред риска да има спад на растежа на БВП - намаление на притока на чужди капитали и отлив на капитали от страната, което да доведе до относително бързо съкращаване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс, съпроводено от съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката.



#### **4.4.2. ПАЗАРЕН РИСК**

Пазарният риск е свързан с промени в пазарните условия. Той включва ценови, лихвен и валутен риск.

##### **4.4.2.1. Ценови риск**

Ценовият риск може да се изразява в неблагоприятни изменения в цените на недвижимите имоти в портфейла на Дружеството, както и в промяна на размера на наемите, разходите за строителство, поддръжка, застраховане и другите съпътстващи дейности. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на наемите би довело до намаляване на приходите от продажби, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90% се разпределят под формата на дивидент.

##### **4.4.2.2. Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с промени в нивата на пазарните лихвени проценти, които водят до увеличаване на лихвените разходи и намаляване на финансовия резултат на Дружеството. Лихвеният риск се проявява косвено: при нарастване на пазарния лихвен процент, което води до значително оскъпяване и намаляване на търсенето на ипотечно кредитиране, а от там – до намаляване на търсенето на недвижими имоти. В същото време нарастването на лихвените проценти по банковите депозити повишава изискванията на инвеститорите за доходността, която те получават от вложенията си в акции на Дружеството. Увеличаването на пазарните лихвени проценти би могло да доведе и до намаляване на цените на недвижимите имоти. Един от начините за определяне на пазарната цена на недвижимите имоти е чрез дисконтиране на бъдещия паричен поток, като за дисконтов процент се използва преобладаващия пазарен лихвен процент по ипотечните кредити.

##### **4.4.2.3. Валутен риск**

Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на Дружеството или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране. Влиянието на валутния риск върху дейността би се проявило при евентуална промяна на фиксирания валутен курс на лева към еврото и/или отмяна на системата на валутен борд, докато България се присъедини към Еврозоната и въведе като платежна единица еврото. Въпреки, че присъединяването към Еврозоната и въвеждането на еврото като платежна единица в България е планирано да стане в средносрочен период, няма сигурност и гаранции, че това ще бъде постигнато. Рискът от покачването/понижаването на валутните курсове може да доведе до печалби или загуби от преоценка на приходите и разходите на компаниите – емитенти, направени в чужда валута.

Операциите на Дружеството се извършват в левове и евро. Поради фиксирания курс на лева към еврото Дружеството не е изложено на значителен валутен риск.

#### 4.4.3. Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика; в резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат в България е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страната. На парламентарните избори през 2009 партия ГЕРБ, която е член на Европейската народна партия, спечели 48% от местата в парламента. ГЕРБ сформира правителство с подкрепата на десните партии и се очаква да следва пътя и основните приоритети на бъдещата икономическа политика, очертани от предишните три правителства. Те са последователни и зависят в голяма степен от препоръките на Европейската комисия и Международния валутен фонд. Поетите ангажименти във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007 г. и евентуалното присъединяване към Европейския валутен съюз, предполагат подобряване на бизнес климата в страната и улесняване на бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

#### 4.4.4. КРЕДИТЕН РИСК

През декември 2011 г. рейтинговата агенция Standard & Poor's потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България на BBB/A-3. Така той остана непроменен от октомври 2008 г., когато беше понижен, заради нарасналите рискови фактори за страната в резултат от дълговата криза.

По-рано – през юли 2011 г. другата голяма рейтингова агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на страната от Ваа3 на Ваа2. С това определеният от нея кредитен рейтинг се изравни със степента на риск, която Standard & Poor's дава на държавния дълг на България.

При наблюдаваните понижения на кредитни рейтинги на много от държавите с по-добър кредитен рейтинг от България, включително и такива с най-висок рейтинг, запазването, съответно повишаването на кредитния рейтинг от Moody's е положителен сигнал за чуждите инвеститори. Най-важният ефект от това се състои в запазване и понижаване на рисковите премии по заемите, което при равни други условия води до по-благоприятни лихвени равнища. Това от своя страна би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството, по-специално върху неговото финансиране, когато то се извършва чрез дългови инструменти. От друга страна понижаването на кредитния рейтинг на страната би имало отрицателен ефект върху цената на финансирането на Дружеството.

**Таблица № 3:** Кредитни рейтинги на Република България

Агенция	Дата	във валута			в лева		
		Дълго-срочен	Кратко-срочен	Перспектива	Дълго-срочен	Кратко-срочен	Перспектива
Standard & Poor's	21.12.2011	BBB	A-3	стабилна	BBB	A-3	стабилна
Moody's	22.07.2011	Облигации и дългосрочни ЦК	Дългосрочни банкови депозити	Перспектива	Дългосрочни ДЦК		
		Baa2	Baa2	стабилна	Baa2	-	-

Източник: Министерство на финансите

#### 4.4.5. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Рискът от покачването на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна способност на икономическите субекти и евентуална 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. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

#### 4.4.6. ЗАКОНОДАТЕЛЕН/РЕГУЛАТОРЕН РИСК

Рискът от внезапни промени на закони и регулации, които могат да ограничат дейностите и развитието на Дружеството, като в това число влиза и евентуален риск от въвеждане на данък върху търговията с акции, което може да доведе до неблагоприятни последици за целия капиталов пазар в страната.

#### 4.4.7. ДРУГИ СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на системата за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

Всеки един от тези рискове, имайки отражение върху икономическата среда в страната като цяло, намира своето съответно проявление и въздействие върху дейността на Дружеството.

При актуалната ситуация на глобална финансова и икономическа криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, евентуалната проява на гореописаните рискове става все по-реална.

Инвеститорите промениха прогнозите си в посока по-консервативни очаквания и поведение спрямо пазара на недвижимите имоти. Изключение през последните години е единствено пазарът на земеделска земя, който се намира в подем. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на сектора сочи, че то се определя основно от следните четири фактора:

- Предлагането на недвижими имоти;
- Темпът на инфлация;
- По-скъпото финансиране;
- Завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Финансовата криза, от една страна отмени реализирането на голяма част от одобрените инвестиционни проекти и най-вече на тези, на които липсват сериозни конкурентни предимства. От друга страна, кризата оказва сериозно влияние и върху вече започнатите, но незавършени проекти чрез забавяне на дейностите по довършването и пускането им в експлоатация. Не на последно място, в резултат на кризата инвеститорите станаха по-предпазливи при вземането на решение за инвестирането в недвижими имоти, като тази предпазливост се изразява не само в това дали изобщо да се инвестира, но и в какви по вид и местонахождение имоти да се инвестира, съобразно променените реалности на пазара и промененото търсене и предлагане. Това е пряко свързано с оскъпяването на финансирането и със завишените изисквания от страна на банките, които започнаха да свиват кредитирането чрез поставяне на завишени изисквания към кредитополучателите.

Дружеството отчита условията на така създалата се финансова криза и ще положи максимални усилия за минимизиране на рисковете и за запазване и повишаване на способността си да изпълнява задълженията към своите акционери.

Във връзка с гореизложеното, следва да се отбележат няколко основни фактора, които до голяма степен минимизират негативното влияние на финансовата криза за Дружеството.

От една страна, това е фактът, че към настоящия момент инвестициите на Дружеството са предимно земеделски земи – сегмент, в който кризата не се проявява толкова силно.

От друга страна към момента Дружеството не е използвало кредитен ресурс за покупката на притежаваните имоти.

## 5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1. ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

**Юридическо и търговско наименование**

Наименованието на Дружеството е „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (което се изписва на латиница “City Properties” REIT).

Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.

**Място на регистрация и регистрационен номер**

Мястото на регистрация на Дружеството е Република България.

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2007 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение № 1/02.04.2007 г. на Софийски градски съд том 1613, рег. I, стр. 8, парт. № 117492 по фирмено дело № 4973/2007 година.

Дружеството е пререгистрирано в съответствие с влезлия в сила на 01 януари 2008 г. Закон за търговския регистър (ЗТР) и е вписано в Търговския регистър (ТР), воден от Агенцията по вписванията (АВ) на 03 април 2008 г., номер на вписване 20080403172820, с единен идентификационен код (ЕИК): 175264350.

**Дата на учредяване и срок на съществуване**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2007 г. Дружеството е учредено с неопределен срок на съществуване.

**Седалище и адрес на управление, контакти**

*Седалище и адрес на управление:* гр. София 1303, район „Възраждане“, ул. „Средна гора“ № 49, ет. 5, ап. 8;

*Електронен адрес:* <http://www.citypropertiesreit.com>;  
*Електронна поща:* [office@citypropertiesreit.com](mailto:office@citypropertiesreit.com);  
*Телефон:* + 359 (2) 942 24 981

*Адрес за кореспонденция:* гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б

**Правна форма**

„Сити Пропъртис“ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел <sup>2</sup>.

**Лиценз от КФН**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 1582-ДСИЦ от 05 декември 2007 г. Със същото решение КФН е потвърдила проспекта за първоначалното задължително увеличение на капитала на Дружеството.

С Решение № 467-ПД от 23 април 2008 г. КФН е вписала „Сити Пропъртис“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

**Приложимо право**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ осъществява дейността си съгласно и в изпълнение на законодателството на Република България (в т.ч. като държава-членка на Европейския съюз).

**5.1.1. ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА**

От учредяването си до датата на изготвяне на този Проспект „Сити Пропъртис“ АДСИЦ:

- не е било преобразувано или консолидирано;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието му;
- няма дъщерни дружества; преобразуване на и консолидация на дъщерни дружества също не е извършвана, тъй като такива не са учредявани;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността си;
- не е извършвало промени в предмета си на дейност;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; такива не са завеждани и срещу негови дъщерни дружества, тъй като такива не са учредявани;
- не е било обект на търгово предложение за закупуване на акции и не е отправяло търгови предложения за закупуване на акции от други дружества.

<sup>2</sup> Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (Обн. ДВ. бр.46 от 20 Май 2003г., изм. ДВ. бр.109 от 16 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 7 Декември 2004г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.52 от 29 Юни 2007г., изм. ДВ. бр.77 от 4 Октомври 2011г.)

Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 23.03.2007 г. с акционерен капитал в размер на 500 000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500 000 (петстотин хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и номинална стойност 1 (един) лев всяка.

С Решение № 1582-ДСИЦ/ 05.12.2007 г. КФН е потвърдила проспекта на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за първоначално увеличение на капитала на Дружеството при условията на чл. 5, ал. 3, чл. 13 и § 2 от ПЗР на ЗДСИЦ във връзка с чл. 1126, ал. 1 ЗППЦК, съгласно решение на учредителното събрание на Дружеството от 23.03.2007 г., чрез публично предлагане на 150 000 (сто и петдесет хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност 1 (един) лев всяка. Публичното предлагане е осъществено успешно.

С Решение № 467-ПД/ 23.04.2008 г. КФН е вписала „Сити Пропъртис“ АДСИЦ като публично дружество в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН и е вписала емисия в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределена в 650 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка и с ISIN код BG1100074076, издадена от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ и представляваща съдебно регистрирания капитал на Дружеството в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Емисията акции е регистрирана за търговия на „Българска фондова борса - София“ АД на 16 май 2008 г. Датата на въвеждането ѝ за търговия е 26 май 2008 г.

Към датата на Регистрационния документ на Дружеството не е използвало банкови заеми за финансиране на дейността си.

Към датата на Регистрационния документ „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало дългови инструменти (облигации).

Информацията относно направените инвестиции е предоставена в т. 5.2.1. по-долу.

Към датата на Регистрационния документ не са настъпили събития, специфични за „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, които в значителна степен да се отразят негативно върху неговата платежоспособност.

## **5.2. ИНВЕСТИЦИИ**

### **5.2.1. ОПИСАНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО РАЗМЕР, НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ ПЕРИОДА НА ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Основните инвестиции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от учредяването му и от датата на публикуване на последния му финансов отчет (междинен неаудитиран към 31.03.2012 г.) са определени от неговия предмет на дейност и са свързани именно с него.

Към датата на Регистрационния документ „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е придобило общо 5 (пет) броя поземлени имоти – земеделски земи, предмет на секюритизация, с обща площ 17.597 дка, описани по-долу.

**Таблица № 4:** Инвестиции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за периода 2009 - 2011 г.

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

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

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

В периода от 2009 г. до средата на 2011 г. Дружеството не е реализирало съществени инвестиции, в т.ч. не е закупувало недвижими имоти и/или активи и не е правило съществени разходи за строителство или за въвеждане на имотите в експлоатация.

През второто тримесечие на 2011 г. е взето решение дейността на Дружеството, по отношение инвестирането на средствата му, да бъде насочена и към закупуването на земеделска земя. Във връзка с одобрените насоки за инвестиране на средствата на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството е закупило при публична продажба чрез частен съдия изпълнител (ЧСИ) следните поземлени имоти:

- ½ ид. част от поземлен имот НИВА с номер 023020 в землището на с. Янково, общ. Смядово с ЕКАТТЕ 87429 и площ от 8.501 дка., категория на земята – трета, в местността „Нови лозя“ при граници: имот 023019 – нива, имот 023016 – нива, имот 023015 – нива, имот 023021 – нива, имот 023058 – полски път. Цената на придобиване, в едно с платените такси на ЧСИ, местен данък, такса вписване и разноски по участие в публичната продажба е 2 158 лева;
- поземлен имот НИВА с номер 009032 в землището на с. Стан, общ. Нови пазар с ЕКАТТЕ 68744 и площ от 4.000 дка, категория на земята – четвърта. Цената на придобиване, в едно с платените такси на ЧСИ, местен данък, такса вписване и разноски по участие в публичната продажба е 1 152 лева;
- 1/5 ид. част от поземлен имот НИВА с номер 0300010 в землището на с. Батово, общ. Добрич с ЕКАТТЕ 02871 и площ от 10.000 дка, категория на земята – четвърта;
- 1/5 ид. част от поземлен имот НИВА с номер 031009 в землището на с. Батово, общ. Добрич с ЕКАТТЕ 02871 и площ от 7.452 дка, категория на земята – четвърта;
- поземлен имот НИВА с номер 036018 в землището на с. Батово, общ. Добрич с ЕКАТТЕ 02871 и площ от 5.856 дка, категория на земята – четвърта.

Цената на придобиване на поземлените имоти в с. Батово, в едно с платените такси на ЧСИ, местен данък, такса вписване и разноски по участие в публичната продажба е 3 529 лева;

От началото на 2012 г. до датата на Регистрационния документ Дружеството няма извършени инвестиции за придобиване на нови инвестиционни имоти, в т.ч. не е закупувало поземлени имоти и/или активи и не е правило съществени разходи за строителство, с изключение на посочените по-долу в т. 5.2.2.



**5.2.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ И МЕТОД НА ТЯХНОТО ФИНАНСИРАНЕ**

В края на четвъртото тримесечие на 2011 г., „Сити Пропъртис“ АДСИЦ предприе предварителни проучвателни дейности на възможностите за изграждане на апартаментен комплекс, разположен в имот ПИ 02508.541.438, местност „Табията“, общ. Балчик в рамките на Голф-селище „Блек Сий Рама“, който за целите на Проспекта ще наричаме проект „Блек Сий Рама“. Към настоящия момент проектът е на етап „Идеен проект“, като са започнали частични инвестиции в изграждане на обща, първоначална инфраструктура на обекта.

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

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

По своята същност той ще представлява луксозен апартаментен комплекс за сезонно ползване на два етажа, състоящ се от 5 блока и 34 броя студия, като отделните единици за настаняване ще разполагат с квадратура между 49 м<sup>2</sup> и 111 м<sup>2</sup>. Общата разгърната застроена площ (РЗП) сгради (с полуподземен етаж) 6 212.60 м<sup>2</sup>. Очакванията заложи в предварителните разчети на Емитента предвиждат луксозният апартаментен комплекс да бъде ползван средно 9 (девет) месеца в годината.

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

Предложената на вниманието на ИОСА от Съвета на директорите цена на придобиване на правото на строеж е в размер на левовата равностойност на 356 352 евро. Предложената цена

е по – ниска от изготвената оценка от лицензиран оценител, която е в размер на 772 000 лева или 394 717 евро.

Към датата на Регистрационния документ проучвателните и проектни дейности по стартиране на изграждането на комплекса все още не са завършили. След като и ако ИОСА одобри придобиването на правото на строеж, ще бъде пристъпено към по нататъшното развитие на проекта.

Информация за конкретните действия, които Дружеството е предприело във връзка дейностите по този проект към датата на Регистрационния документ и етапите, на които се намират, е посочена в *т. 9. Недвижима собственост и оборудване* от Регистрационния документ. За извършените до момента предварителни дейности по проект „Блек Сий Рама“, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е инвестирало собствени средства. След финализиране на процедурата по одобрението от страна на ИОСА на придобиването на правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс и успешно приключване на процедурата по увеличение на капитала, част от средствата от емисията се планира да 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 цялоостния проект възлизат на 2 900 000 – 3 300 000 млн. евро. На този етап са проведени предварителни разговори с кредитни институции и институционални инвеститори, като конкретния начин на финансиране ще бъде избран след приключване на придобиването правото на строеж и проучвателния етап на проекта. Предварителните разчети за индикативния размер на необходимото външно финансиране за довършване на проекта е в размер на 2 600 000 – 3 000 000 млн. евро. Прогнозния календарен график за завършване на строителството на комплекса е в рамките на 7-10 месеца от започване на строителните работи.

В края на първото тримесечие на 2012 г. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ разполага с парични средства в размер на 65 хил. лв., които представляват остатъчната част от стойността на продадените през 2011 г. инвестиционни имоти (съгласно неаудитиран баланс към 31.03.2012 г.).

В съответствие с разрешените за получаване от нормативната уредба и устава заеми, дружеството възнамерява да поддържа открити условни кредитни споразумения (овърдрафт по разплащателна сметка, стенд-бай кредитни споразумения), които допълнително да осигуряват средства за финансиране и да ограничат възможностите за възникване на ликвидна криза. Предвид обстоятелството, че към настоящия момент банковата система започва да предлага все повече кредитен ресурс вече са проведени предварителни проучвания за потенциални възможности за финансиране в тази връзка.

Изборът на конкретна форма ще бъде направен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на новия ресурс. Предвижда се максималното съотношение на привлечените към собствените средства да бъде 10:1.

Съгласно Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ може да получава заеми:

- като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация;
- по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

### 5.2.3. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРД АНГАЖИМЕНТ

Към датата на настоящия документ, Дружеството е сключило предварителни договори за покупка на земеделски земи, описани по-долу, и не е сключвало други договори или влизало в преговори за други бъдещи инвестиции.

През 2011 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупка на:

- два недвижими имота, собственост на „Евросилекс“ ООД, с покупна цена 149,95 лв./дка, на обща стойност от 4 155 лв. (четири хиляди сто петдесет и пет лева) без ДДС, като имотите представляват съответно:
  - (а) Поземлен имот с начин на трайно ползване – нива с площ от 13.554 дка, находящ се в местността „Гюрлека“, съставляващ имот с N: 028082, в землището на с. Климентово, общ. Аксаково, обл. Варна, подробно описан в Нот. акт N: 140, том III, рег. N: 3335, дело N: 450 от 04.07.2006 г., съставен при Нотариус N:012 – Диана Бейлерян;
  - (б) Поземлен имот с начин на трайно ползване – нива с площ от 14.157 дка, находящ се в местността „Кованлъка“, съставляващ имот с N: 065059, в землището на с. Климентово, общ. Аксаково, обл. Варна, подробно описан в Нот. акт N:141, том III, рег. N: 3337, дело N:451 от 04.07.2006 г., съставен при Нотариус N: 012 – Диана Бейлерян.

Разходите по прехвърляне на собствеността – нотариална такса и такса вписване са за сметка на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Собствеността на недвижимите имоти ще премине върху „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в момента на прехвърлянето й пред нотариус с район на действие – местонахождението на имотите, а срокът за изплащане на сумата е 3 (три) дни след прехвърляне на собствеността.

- Поземлени имоти – ниви и ливади, трета категория, 112.569 дка, находящи се в с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен, собственост на наследници на Христо Ценов Женкарски, с покупна цена 350,00 лв./дка със задължението за заплащане на разходите по нотариалното прехвърляне, след изготвяне на необходимите документи:
  - (а) Нива от 76.534 дка (седемдесет и шест дка и петстотин тридесет и четири кв.м.), трета категория, местност „Парцелите“, имот № 019010 при граници и съседни: № 200521- Полски път на Община гр. Искър, № 200513 - Път III кл. на Държавата, № 019020 – нива на Диана Цокова Нешовска, № 019019 – нива на Цеца Ценова Митовска, № 019018 – нива на Ангел Ценов Василев, № 019008 – нива на наследници на Йоло

Славчев Йолов, № 0190007 – нива на наследници на Славчо Йолов Йошковски, № 019011 – нива на Държавен Поземлен Фонд;

(б) Нива от 13.797 дка (тринадесет дка и седемстотин деветдесет и седем кв.м.), трета категория, местност „Парцелите“, имот № 020013 при граници и съседни: № 200525 – Полски път на Община гр.Искър, № 020014 – нива на Лиляна Тодорова Тулашка, № 020001 – нива на Диана Цокова Нешовска, № 200513 – път III кл. на Държавата;

(в) Нива от 6.956 дка (шест дка и деветстотин петдесет и шест кв.м.), шеста категория, местност „Бенчовите брестове“, имот № 106002 при граници и съседни: № 106016 – нива на Поля Кирилова Андреева и др., № 106015 – нива на Йовко Рашев Докусански и др., № 200559 – полски път на Община гр.Искър, № 200600 – полски път на Община гр.Искър, № 106003 – нива на наследници на Горан Гергов Радоловски;

(г) Ливада от 7.092 дка (седем дка и деветдесет и два кв.м.), трета категория, местност „Средното ливаде“, имот № 143062 при граници и съседни: № 143104 – ливада на наследници на Христо Ценов Женкарски, № 143116 – ливада на наследници на Йордан Ангелов Трейкяшки, № 143065 – ливада на Ангел Ценов Василев, № 143179 – ливада на Маргарита Андреева Иванчовска, № 143178 – ливада на Николина Андреева Митовска, № 143177 – ливада на Екатерина Георгиева Горанова, № 143146 – ливада на наследници на Минчо Симеонов Женкарски, № 143145 – ливада стопанисвана от Община гр. Искър – земи по чл.19 от ЗСПЗЗ;

(д) Ливада от 1.500 дка (един дка и петстотин кв.м.), трета категория, местност „Средното ливаде“, имот № 143104 при граници и съседни: № 143052 – ливада на Георги Велчев Гергов и др., № 143067 – ливада на Диана Цокова Нешовска, № 143116 – ливада на наследници на Йордан Ангелов Трейкяшки, № 143062 – ливада на наследници на Христо Ценов Женкарски, № 143145 – ливада стопанисвана от Община гр. Искър – земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ;

(е) ливада от 6.690 дка (шест дка и шестстотин и деветдесет кв.м.), трета категория, местност „Женкарското“, имот № 143157 при граници и съседни: № 143093 – ливада на наследници на Марин Гергов Иванов, № 500078 – вътрешна река на Министерство на околната среда и водите, № 500097 – залесена територия МЗГ-ДА/ДДС-Гор. стоп.тер.на Държавно лесничество, № 143300 – залесена територия на МЗГ-ДА/ДДС, № 143155 – Гор. стоп. тер. на Държавно лесничество, № 143155 – ливада стопанисвана от Община гр. Искър – земи по чл. 19 от ЗСПЗЗ, № 143113 – ливада стопанисвана от Община гр. Искър – земи по чл.19 от ЗСПЗЗ, № 143040 – ливада на наследници на Моно Иванов Фильов.

Собствеността върху гореописаните имотите ще премине в „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в момента на прехвърлянето им пред нотариус, с район на действие – местонахождението на имотите, а срокът за изплащане на сумата е 3 (три) дни след прехвърляне на собствеността пред нотариус.

Към датата на Проспекта Дружеството не е извършвало плащания по гореописаните предварителни договори. Сумите, представляващи покупната цена на земеделската земя, следва да бъдат заплатени от Дружеството в срок до 3 (три) дни след прехвърляне на собствеността върху имотите пред нотариус.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ възнамерява да финансира покупките на посочените имоти със собствени средства.

## **6. ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ**

### **6.1. Основни дейности**

#### **6.1.1. Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности**

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

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то закупува/развива недвижими имоти с парични средства, които е небрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

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

#### **6.1.2. ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДУКТИ**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ не предлага продукти и услуги в смисъла на предлаганите продукти от производствено предприятие или от дружество в сферата на услугите.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ реализира приходи от дейността си на територията на Р. България. През 2009 г. Дружеството няма приходи от нарастване на стойността на инвестиционните имоти в портфейла си. Реализираните приходи в размер на 3 259 лв. са формирани от лихви от инвестираните свободни парични средства в банкови депозити, а приходите на стойност 809 лв. представляват отписани задължения, свързани с отписани платени разходи във връзка с учредяване на Дружеството.

През 2010 г. Дружеството реализира приход от лихви по свободните парични средства в банкови депозити в размер на 1 333 лв.

През 2011 г., вследствие на продажбата на притежаваните имоти в с. Маджаре, общ. Самоков, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ реализира приход в размер на 1 029 582 лв. като информация за осъществените продажби и приходи за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена в *т. 7.1.7. Продажба на имоти* и *т. 10. Операционен и финансов преглед*.

### **6.2. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ИНВЕСТИЦИОННА ПОЛИТИКА**

Съгласно чл. 8 от Устава на Дружеството, основната цел по отношение инвестиционната му дейност е насочена към нарастване пазарната цена на неговите акции и увеличаване

размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал. Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

По-конкретно, инвестиционните цели на Дружеството се изразяват в:

- предоставяне на възможност на акционерите да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти;
- осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти посредством тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Инвестиционната дейност на Дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на Общото събрание на акционерите и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на Дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите (проектите), в които се инвестира, и риска на инвестицията, при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

С оглед стабилизиране на своите финансови показатели, Дружеството увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции на обща стойност 650 000 лева. Останалите необходими за финансиране на инвестициите средства „Сити Пропъртис“ АДСИЦ планира да осигури чрез собствени средства, генерирани от отдаване под аренда/продажба на притежаваните недвижими имоти, чрез последващо ново увеличение на капитала и издаване на облигационна емисия. На този етап Дружеството не възнамерява да разчита на банкови кредити поради изключително затруднения и забавен достъп до този вид финансиране, съпроводен с висока цена на финансирането.

В Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е записано, че Дружеството се учредява за неограничен срок. Липсата на кратък времеви хоризонт се определя като предпоставка за реализиране както на краткосрочни, така и на дългосрочни печалби за акционерите.

През второто тримесечие на 2011 г. се взе решение дейността на Дружеството, по отношение инвестиране на средствата му, да бъде насочена и в закупуване на земеделска земя. В краткосрочен план (1 година), целта е заемане на пазарен дял в търговията със земеделски земи, а в дългосрочен (3 години) – придобиване на портфейл от недвижими имоти, осигуряващи годишен доход в размер на 20% от инвестираните средства в акции на

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Доходът, който Дружеството планира да реализира от закупената земеделска земя ще се постига, както от препродажба на земята, така и чрез отдаването ѝ под наем (аренда). Ако Дружеството намери купувач за даден парцел, на цена по-висока от оценката на база приходите от евентуалното му отдаване под аренда и отчитайки риска за това, Дружеството ще продаде парцела, тъй като това би било по-добре за неговите акционери.

Реализирането на приходи, респективно печалба от препродажба, би било уместно на етап, в който Дружеството се утвърди на пазара, разполага с портфейл от земеделски имоти в различни райони и с различни показатели, съобразявайки се с възможността за окрупняване на парцелите и с търсенето и предлагането във всеки един момент.

Реализирането на приходи от наем (аренда), предполага период не по-малък от 12 месеца, при липса на форсмажорни обстоятелства, които да възпрепятстват наемателя (арендатора) да изпълни задълженията си.

#### **6.2.1. Източници на финансиране**

За финансиране на инвестиционната си дейност „Сити Пропъртис“ АДСИЦ може да използва следните източници на средства:

- собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- банкови кредити, предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;
- банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца – за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20 % (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

Дружеството избира конкретна форма или комбинация от форми на финансиране съобразно пазарните условия, като в избора си се стреми да минимизира цената на заемния ресурс. Емитентът може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Размерът по външното финансиране може да бъде до 90% от общата инвестиция за определен проект, като ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 10:1.

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало като източник на финансиране единствено собствени средства, набрани включително при учредяването на Дружеството (500 000 лв.) и от първото задължително увеличение на капитала (информацията е предоставена в *т. 22.1. Информация за акционерния капитал по-долу*). До момента „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е ползвало банкови заеми, нито е издавало емисии облигации.



**6.2.2. Общи ограничения на дейността на Дружеството**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ може да извършва: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа; покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може:

- да се преобразува в друг вид търговско дружество;
- да променя предмета си на дейност;
- да извършва други търговски сделки освен посочените по-горе и пряко свързани с тяхното осъществяване;
- да предоставя заеми или да обезпечавя задължения на трети лица;
- да получава заеми, освен:
  - (а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
  - (б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите (недвижимите имоти) за секюритизация;
  - (в) по банкови кредити в размер до 20% (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.
- да придобива дялови участия в други дружества, освен дялово участие в обслужващо дружество в размер до 10% (десет на сто) от капитала си;
- да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, с изключение на:
  - (а) ценни книжа издадени или гарантирани от българската държава;
  - (б) ипотечни облигации, издадени по реда на Закона за ипотечните облигации, в които може да инвестира до 10% (десет на сто) от активите си.
- да извършва обратно изкупуване на собствени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

**6.2.3. Изисквания и ограничения за недвижимите имоти, в които инвестира Дружеството. Критерии, на които следва да отговарят имотите, в които ще инвестира Дружеството**

Въпреки че „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има свободата да инвестира във всички видове недвижими имоти, Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от ЗДСИЦ. В тази връзка Дружеството не може:

- да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство,

земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

#### **6.2.4. ОГРАНИЧЕНИЯ В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ**

В своята дейност „Сити Пропъртис“ АДСИЦ се стреми да осигури на акционерите си защита на популателната стойност на инвестираните от тях средства. В тази връзка, Дружеството може да инвестира във всякакви видове недвижими имоти, чиито стойности исторически са положително корелирани с инфлацията, в т.ч. незастроена земя, земеделска земя, терени за строителство, завършени или новоизградени сгради с всякакво предназначение.

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране (предназначение – жилищно, търговско, земеделска земя и др., степен на завършеност, географско положение и др.), нито предвижда конкретни максимален или минимален размер или дял на инвестициите в определен вид недвижими имоти. Инвестиционната политика на Дружеството предполага следване на конкретни атрактивни възможности.

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент се спазват следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот размерът на първоначалната инвестиция трябва да е близък до или по-нисък от пазарния курс на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско положение – при подбора на недвижими имоти, Дружеството отчита и благоприятното им географско разположение.

Към датата на Регистрационния документ Дружеството притежава имотите, описани в т. 5.2.1 по-горе.

#### **6.2.5. ПРИДОБИВАНЕ НА НОВИ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ ЗА СЕКЮРИТИЗАЦИЯ**

Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи, които отговарят на изискванията и ограниченията, описани по-горе в т. 6.2.3. и т. 6.2.4. от настоящия документ.

Придобиването на нови активи ще се извършва по реда и начина, предвидени в действащото законодателство, включително надлежно прието решение за придобиване на актива от компетентните органи на Дружеството, при прилагане на изискванията, заложиени в Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, ЗДСИЦ и ЗППЦК. Цените, по които Дружеството ще придобива недвижими имоти, не могат да бъдат значително по-високи от оценката, направена от един или повече експерти с квалификация и опит в областта на недвижимите имоти, освен при изключителни обстоятелства.

**6.2.6. Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството**

Към датата на Регистрационния документ инвестициите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са 5 (пет) броя поземлени имоти, подробно описани в *т. 5.2.1. Инвестиции* и *т. 7.* от този документ.

Съгласно ЗДСИЦ Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от ЗДСИЦ, като Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените в *т. 5.2. Инвестиции* и *т. 7.1.7. Продажба на имоти* от този Регистрационен документ.

Имотите, за които Дружеството е поело твърди ангажименти да закупи, са подробно представени в 5.2.3. от настоящия документ. В *т. 5.2.2.* е описан идеен проект в процес на проучване.

**6.3. ОСНОВНИ ПАЗАРИ НА ЕМИТЕНТА**

Инвестиционната политика на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които Дружеството реализира основната част от приходите си.

Основният пазар, касаещ дейността на Дружеството, е пазарът на недвижими имоти в България. До момента инвестиционната дейност на Дружеството е концентрирана върху пазара на недвижими имоти и земеделска земя.

За периода на историческата финансова информация единствените приходи от продажба на имоти, реализирани от Дружеството, са през 2011 г. – продажба на недвижими имоти, находящи се в с. Маджаре, общ. Самоков. Подробна информация за операцията е представена в *т. 7.1.7. Продажба на имоти.* В периода 2009 г. до средата на 2011 г. основната част от приходите на Дружеството са формирани от лихви по депозити, като по-обстойна информация е представена в *т. 10. Операционен и финансов преглед* от този документ.

**6.4. ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ПОВЛИЯЛИ НА ИНФОРМАЦИЯТА ЗА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

Към момента на изготвяне на Регистрационния документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, като следва да се отчете влиянието, което финансовата и икономическа криза оказва върху дейността на всички стопански субекти, включително и върху дейността на Дружеството (за отражението на финансовата криза вж. *т. 4.4.1. Макроикономически риск и влияние на световната икономическа криза* и *т. 13. Информация за тенденциите*).

**6.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАВИСИМОСТ ОТ ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ**

Дейността на Дружеството е зависима от лиценза му за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел (ДСИЦ). Като такава, Дружеството е задължено да разпределя като дивидент минимум 90% (деветдесет на сто) от печалбата за разпределение, определена съгласно чл. 10, ал. 3 на ЗДСИЦ, и е освободено от корпоративен

данък. В случай, че лицензът на Дружеството бъде отнет по предвидения в закона ред, то за същото, на основание чл. 16, ал. 3 от ЗДСИЦ, ще бъде открита процедура по ликвидация.

Дейността на Дружеството не е зависима от патенти, индустриални, търговски или финансови договори, или нови производствени процеси.

#### **6.6. ОСНОВАНИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗЯВЛЕНИЯ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ**

Дружеството може да инвестира в активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността им, при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това „Сити Пропъртис“ АДСИЦ функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Бъдещите инвестиционни планове на Дружеството, чиито възможности за реализация се проучват и към датата на Проспекта, са свързани с продължаване на процеса по закупуване на земеделска земя, съответно нейното отдаване под аренда и/или продажба, и евентуалното изграждане на луксозен апартаментен комплекс. Конкуренти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са всички български дружества със специална инвестиционна цел, занимаващи се със строителство, придобиване и отдаване под наем/аренда на недвижими имоти, в т.ч. и земеделска земя.

Конкурентоспособността на Дружеството се обуславя от следните предпоставки:

- ниско ниво на задлъжнялост – до момента Дружеството е финансирало дейността си единствено със собствени средства, което в настоящите условия на висока задлъжнялост в сектора на недвижимите имоти би спомогнало при привличането на дългово финансиране;
- разнообразни по вид инвестиции – потенциал за добра диверсификация на портфейла от недвижими имоти на Дружеството, за разлика от по-голямата част от дружествата със специална инвестиционна цел, които са строго профилирани или в закупуване и отдаване под аренда/последваща продажба на земеделски земи или в изграждане и развитие на инвестиционни проекти с търговски, административен или ваканционен характер.

## 7. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

### 7.1. ОПИСАНИЕ НА ПРИДОБИТИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Към датата на Регистрационния документ Дружеството притежава 5 (пет) броя поземлени имота (вкл. ид. ч. от поземлени имоти), предмет на секюритизация, с обща площ 17.597 дка, разположени на територията на областите Шумен и Добрич. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е сключило предварително договори за покупка на 8 (броя) поземлени имоти, с обща площ 140.28 дка, на територията на областите Варна и Плевен. Тъй като недвижимите имоти по предходното изречение, обект на публична продажба, са обременени с тежести, прехвърлянето и окончателното им придобиване от Дружеството е отложено до вдигането на тези тежести.

Придобитите от Дружеството недвижими имоти, както и тези, за които Дружеството е сключило предварителни договори за покупка и в процес на одобрение са подробно описани в т. 5.2. *Инвестиции*.

#### 7.1.1. Вид на придобитите от Дружеството недвижими имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизирани недвижими имоти

**Таблица № 5:** Вид и относителен дял на придобитите от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ недвижими имоти

Имот №	Описание	Местонахождение	Вид	Площ (дка)	Относителен дял (%)	Правно състояние
1.	ПИ № 009032	с. Стан, общ. Нови Пазар, обл. Шумен	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	4.000	22.73%	собственост на Дружеството
2а.	1/5 ид.ч. от ПИ № 0300010	с. Батово, общ. Добрич, обл. Добрич	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	2.000	11.37%	собственост на Дружеството
2б.	1/5 ид.ч. от ПИ № 031009	с. Батово, общ. Добрич, обл. Добрич	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	1.490	8.47%	собственост на Дружеството
2в.	ПИ № 036018	с. Батово, общ. Добрич, обл. Добрич	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	5.856	33.28%	собственост на Дружеството
3.	½ ид.ч. от ПИ № 023020	с. Янково, общ. Смядово, местност „Нови лозя“, обл. Шумен	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	4.251	24.16%	собственост на Дружеството
	<b>ОБЩО:</b>			<b>17.597</b>	<b>100.00%</b>	

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

**Таблица № 6:** Вид и относителен дял на имотите, за които „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е сключило предварителен договор за покупка

Имот №	Описание	Местонахождение	Вид	Площ (дка)	Относителен дял (%)	Правно състояние
1а.	ПИ № 028082	с. Климентово, общ. Аксаково, обл. Варна, местност „Гюрлека“	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	13.554	9.66%	предварителен договор за покупка
1б.	ПИ N: 065059	с. Климентово, общ. Аксаково, обл. Варна, местност „Кованлъка“	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	14.157	10.09%	предварителен договор за покупка
2а.	ПИ № 019010	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	76.534	54.56%	предварителен договор за покупка
2б.	ПИ № 020013	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	13.797	9.84%	предварителен договор за покупка
2в.	ПИ № 106002	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, нива	6.956	4.96%	предварителен договор за покупка
2г.	ПИ № 143062	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, ливада	7.092	5.06%	предварителен договор за покупка
2д.	ПИ № 143052	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, ливада	1.500	1.07%	предварителен договор за покупка
2е.	ПИ № 143157	с. Долни Луковит, общ. Искър, обл. Плевен	земя, селскостопански поземлен фонд, ливада	6.690	4.77%	предварителен договор за покупка
<b>ОБЩО:</b>				<b>140.28</b>	<b>100.00%</b>	

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

**Таблица № 7:** Качество на придобитите към датата на Регистрационния документ недвижими имоти

Категория	Обща площ (дка)	Дял в общия обем придобити имоти (%)
III	4.251	24.15%
IV	13.346	75.85%
<b>ОБЩО:</b>	<b>17.597</b>	<b>100.00%</b>

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

**7.1.2. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ИМОТИТЕ СПОРЕД МЕСТОНАХОЖДЕНИЕТО ИМ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ****Таблица № 8:** Местонахождение на придобитите, към датата на Регистрационния документ, недвижимите имоти

Област	Обща площ (дка)	Дял в общия обем придобитите имоти (%)
Шумен	8.251	46.89%
Добрич	9.346	53.11%
<b>ОБЩО:</b>	<b>17.597</b>	<b>100.00%</b>

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

**7.1.3. Допълнителни инвестиции и разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация**

Придобитите от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към датата на Регистрационния документ недвижими имоти представляват парцели земеделска земя. След придобиването на имотите не са извършвани подобрения и/или допълнителни инвестиции за въвеждането на активите в експлоатация и такива инвестиции не са необходими.

**7.1.4. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

Към датата на Регистрационния документ Дружеството не е извършвало строежи, ремонти и друг вид подобрения на притежаваните недвижими имоти.

**7.1.5. Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и делът им от общо секюритизирани недвижими имоти**

Дружеството не е отдавало и към момента не отдава за ползване срещу заплащане някой от притежаваните от него недвижими имоти.

**7.1.6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски от общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от Дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда**

С оглед на това, че „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е отдавало и към момента не отдава за ползване срещу заплащане някой от притежаваните от него недвижими имоти, за Дружеството не са възниквали и към момента няма вземания, произтичащи от споразумения за наем, лизинг или аренда.

**7.1.7. ПРОДАЖБА НА ИМОТИ**

На основание взето решение, на проведено на 18.03.2011 г., извънредно Общо събрание на акционерите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, недвижими имоти, закупени от Дружеството през 2008 г., находящи се в с. Маджаре, общ. Самоков посочени по-долу, бяха продадени, както следва:

**Таблица № 9: Списък на продадените имоти**

Описание	Площ** (м <sup>2</sup> )	Площ*** (м <sup>2</sup> )	Продажна цена в лв. (без ДДС)	Продажна цена в лв. (с ДДС)	
ПИ: 46067.1.57 (стар № 000049)	пасище	230	297	34 853	
ПИ: 46067.1.56 (стар № 000159)	зеленчукова градина	262	274	32 154	
ПИ: 46067.1.59 (стар № 000021)	ливада	297	297	34 853	
УПИ: 46067.2.296	състоящ се от 4 бр. парцели	4 269	4 255	932 085	1 118 503*
<b>ОБЩО:</b>		<b>5 058</b>	<b>5 123</b>	<b>1 033 945</b>	<b>1 220 363</b>

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

\*Цената на урежулирания поземлен имот е с начислен ДДС, съгласно чл. 45, ал. 5, т. 1 от ЗДДС.

\*\* Площта е представена по данни от скици на имотите, издадени от службата по геодезия, картография и кадастър-Софийска област и заверени от Община Самоков „Техническа служба“.

\*\*\* Площта е представена съгласно данни от нотариалните актове за покупко-продажба на имотите.

Описаните в таблицата недвижими имоти са закупени от Дружеството през 2008 г. с идея за проект за изграждане на хотел с две сутеренни нива върху урежулирания поземлен имот, с обща разгъната застроена площ на всички подземни и надземни нива в размер на около 9 670 м<sup>2</sup>. Общата покупната цена на описаните имоти възлиза на 934 065 лв. (деветстотин тридесет и четири хиляди и шестдесет и пет лева).

Други, освен посочените по-горе, притежавани от Дружеството недвижими имоти, не са били продавани и към датата на Проспекта не са обект на продажби.

**7.1.8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРОДАЖБА ИЛИ ПОКУПКА НА НОВ АКТИВ НА СТОЙНОСТ, НАДВИШАВАЩА 5 НА СТО СТОЙНОСТТА НА СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ АКТИВИ, ИЗВЪРШЕНА СЛЕД ДАТАТА НА ПУБЛИКУВАНЕ НА ГОДИШНИЯ ОТЧЕТ**

След датата на последния годишен отчет (одитиран към 31.12.2011 г.) Дружеството не е придобивало, нито е продавало нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизираните активи.

След датата на последния неодитиран междинен финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ (към 31.03.2012 г.) до датата на настоящия документ, Дружеството не е направило други съществени инвестиции.

**7.1.9. ЗАСТРАХОВКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

Инвестициите на Дружеството са в земеделска земя, която не подлежи на застраховане. Плановите на Дружеството са да отдава под аренда и/или на препродаде притежаваната от него земеделска земя, като в първия от тези случаи грижата за застраховане на земеделската продукция, добивана от земята, ще е на арендаторите. Впоследствие, при стартиране на строителни и други дейности, свързани с реализирането на проект „БлекСий Рама“, Дружеството ще предприеме необходимите действия по сключване на



застрахователни договори, които да осигуряват застрахователно покритие на обектите по проекта.

#### **7.1.10. ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

##### **7.1.10.1. Дата, на която е извършен огледът на недвижимите имоти от оценителите**

Огледите на място за определяне на техническото и експертното становище на оценителя, относно икономическото и физическото състояние на обектите, са извършени на 28.12.2011 г. в различните населени места, където се намират обектите.

##### **7.1.10.2. Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти**

Подробна информация за притежаваните от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ недвижими имоти е представена в т. 5.2.1. от настоящия Регистрационен документ.

##### **7.1.10.3. Датата, към която е извършена оценката**

Оценката на недвижимите имоти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е извършена към 31.12.2011 г.

##### **7.1.10.4. Методите, използвани за оценка на недвижимите имоти, и сумите, на които се оценяват**

В процеса на работата оценителят е търсил този метод за оценка, който да доведе до крайни резултати по отношение предложената стойност на обекта, максимално близка до т.нар. „справедлива пазарна стойност“, т.е. такава стойност, която в максимална степен удовлетворява страните при определени условия. След обстоен анализ на всички фактори, влияещи върху настоящата стойност – целта на оценката, потенциала на обекта по отношение начина на бъдещо ползване и на перспективите на развитие, оценителят приема като най-удачен за извършване на оценката да бъде направена по 3 метода:

- Стойност по Наредба за реда за определяне на цена на земеделски земи от 1998 г.
- Метод на приходната стойност
- Сравнителен метод

Крайната оценка се формира като средно претеглена от трите стойности.

Оценителят е избрал следните тегла на различните методи:

- Стойност по Наредба за реда за определяне на цена на земеделски земи -0%;
- Метод на приходната стойност – 40%;
- Сравнителен метод – 60%.

Към 31.12.2011 г. недвижимите имоти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са оценени на 6 520 лв.

**Таблица № 10:** Данни за оценките на недвижимите имоти

Оценка на недвижим имот Земеделска земя – нива, ½ идеални части от ПИ №023020 с площ 8.501 дка, находящ се в с. Янково, местност „Нови лозя“, Община Смядово, Област Шумен към 31.12.2011 г.

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	28.12.2011 г.
Необходими за целите на оценката данни	Площ: земеделска земя, нива - 8.501 дка Местоположение: с. Янково, местност „Нови лозя“, Община Смядово, област Шумен Правни документи – Постановление за възлагане на недвижим имот от частен съдия-изпълнител Даниела Златева, рег. № 876 от 19.12.2011, гр. Шумен
Дата, на която е извършена оценката	31.12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Стойност по Наредба за реда за определяне на цена на земеделски земи от 1998 г. Метод на приходната стойност Сравнителен метод
Стойност по наредбата	4 250 лева
Оценка по приходния метод	1 500 лева
Оценка по сравнителния метод	2 300 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	1 980 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011 г.	Отчетна стойност: 1 968.00 лева Балансова стойност: 1 968.00 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 250 лева/дка до 350 лева/дка.

Оценка на недвижим имот Земеделска земя – нива, ПИ № 009032 с площ 4.000 дка, находящ се в с. Стан, Община Нови Пазар, Област Шумен към 31.12.2011 г.

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	28.12.2011 г.
Необходими за целите на оценката данни	Площ: земеделска земя, нива - 4.000 дка Местоположение: с. Стан, Община Нови Пазар, Област Шумен Правни документи – Постановление за възлагане на недвижим имот от частен съдия-изпълнител от 28.05.2011 г., гр. Шумен с акт № 7/08.07.2011
Дата, на която е извършена оценката	31.12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Стойност по Наредба за реда за определяне на цена на земеделски земи от 1998 г. Метод на приходната стойност

	Сравнителен метод
Стойност по наредбата	1 800 лева
Оценка по приходния метод	940 лева
Оценка по сравнителния метод	1 100 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	1 040 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011 г.	Отчетна стойност: 1 080.16 лева Балансова стойност: 1 080.16 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 350 лева/дка до 400 лева/дка.

Оценка на недвижим имот Земеделска земя – нива, 1/5 идеални части от ПИ № 031009 с площ 7.452 дка, 1/5 идеални части от ПИ № 031010 с площ 10.000 дка и ПИ № 036018 с площ 5.856 дка, находящи се в с. Батово, местност „Средния Дюз“, Община Добрич, Област Добрич към 31.12.2011 г.

Дата, на която е извършен огледът на недвижимия имот	28.12.2011
Необходими за целите на оценката данни	Площ: Земеделска земя – нива, 1/5 идеални части от ПИ № 031009 с площ 7.452 дка, 1/5 идеални части от ПИ № 031010 с площ 10.000 дка и ПИ № 036018 с площ 5.856 дка  Местоположение: с. Батово, местност „Средния Дюз“, Община Добрич, Област Добрич  Правни документи: Постановление за възлагане на недвижим имот от частен съдия-изпълнител от 09.05.2011 с акт № 134/07.06.2011  Постановление за възлагане на недвижим имот от частен съдия-изпълнител от 09.05.2011 с акт № 130/07.06.2011  Постановление за възлагане на недвижим имот от частен съдия-изпълнител от 09.05.2011 с акт № 127/07.06.2011
Дата, на която е извършена оценката	31.12.2011 г.
Методи използвани за оценка на недвижимите имоти	Стойност по Наредба за реда за определяне на цена на земеделски земи от 1998 г.  Метод на приходната стойност  Сравнителен метод

Стойност по наредбата	7 100 лева
Оценка по приходния метода.	2 500 лева
Оценка по сравнителния метод	4 200 лева
Оценка на справедливата пазарна стойност на недвижимия имот	3 500 лева
Стойност на недвижимия имот по счетоводен баланс към 31.12.2011 г.	Отчетна стойност: 3 459.65 лева Балансова стойност: 3 459.65 лева
Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни имоти	Съгласно оценката, към датата на оценката, пазарните цени на сравними парцели са в интервала от 150 лева/дка до 300 лева/дка.

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ – пазарни оценки, изготвени от „Пасаж консулт“ ЕООД

#### **7.1.10.5. Сравнителна статистическа информация**

Официална статистика за пазарните цени на подобни недвижими имоти не се публикува. Цените варират в широки граници в зависимост от спецификите на съответния имот – конкретната локация, предназначението и размера на недвижимия имот и др.

Статистическа информация за подобни недвижими имоти е представена в изготвените от оценителя пазарни оценки, цитирани в Таблица № 10 по-горе, както и в т. 13.2.2 *Информация за развитието на пазара на земеделска земя* от този документ.

## 8. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### 8.1. ОПИСАНИЕ НА ИКОНОМИЧЕСКАТА ГРУПА, ОТ КОЯТО ДРУЖЕСТВОТО Е ЧАСТ

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е част от икономическа група.

### 8.2. ДАННИ ЗА ДЪЩЕРНИТЕ ДРУЖЕСТВА НА ЕМИТЕНТА

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ няма дъщерни дружества.

### 8.3. ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДРУГИ СУБЕКТИ В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е независима и не се определя от други дружества.

### 8.4. ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

#### 8.4.1. БАНКА ДЕПОЗИТАР

##### 8.4.1.1. Основни данни за банката депозитар

Наименование:	„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД
ЕИК:	831558413
Седалище и адрес на управление:	гр. София 1504, район „Средец“, ул. „Гогол“ № 18-20
Интернет страница (web site):	<a href="http://www.rbb.bg">http://www.rbb.bg</a>
Електронен адрес (e-mail):	call.center@raiffeisen.bg
Телефон:	+ 359 (2) 817 18 63 / 64
Факс:	+ 359 (2) 971 20 08

##### 8.4.1.2. Дата на учредяване, номер и дата на разрешение за извършване на банкова дейност

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е учредена на 01 Август 1994 г.

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД притежава разрешение (лицензия) за извършване на банкова дейност № 198/16 юни 1994 г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00497/18.11.99 г.

Към датата на настоящия регистрационен документ не е извършвана замяна на банката-депозитар.

##### 8.4.1.3. Съществени условия на договора за депозитарни услуги

Договорът с „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на

набирателна сметка при увеличаване на капитала на Дружеството. Банката-депозитар има всички задължения по договора, които се изискват съгласно приложимата нормативна уредба, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

За предоставените услуги се прилага стандартната тарифа на „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД за такси и комисиони.

Договорът с банката-депозитар е сключен за срок от една година, като в случай, че тридесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорът се счита продължен за още една година. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните, изразено в писмен вид, с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката-депозитар, с изтичане срока на договора, ако някоя от страните се е противопоставила писмено на неговото продължаване преди изтичането на срока съгласно посоченото в предходното изречение; при прекратяване съществуването на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност; при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл.37 от Закона за кредитните институции спрямо банката – депозитар; при заличаване на банката - депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл.173, ал.2 от ЗППЦК, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и БНБ.

Към датата на изготвяне на Проспекта, банката-депозитар на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е била заменена.

#### 8.4.2. ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО

##### 8.4.2.1. Основни данни за обслужващото дружество

<b>Наименование:</b>	<b>ФИСК ЕООД</b>
<b>ЕИК:</b>	831511577
<b>Номер и партида на вписване в Търговския регистър:</b>	„Фиск“ ЕООД е вписано в Регистъра на търговските дружества под партида № 15812, том 202, стр. 95 с решение на Софийски градски съд по ф.д. № 5615/1994
<b>Седалище и адрес на управление:</b>	гр. София 1000, район „Триадица“, бул. „Христо Ботев“ № 38, вх. А, ет. 3, ап. 14
<b>Адрес на офис и за кореспонденция:</b>	гр. София 1202, ул. „Г. С. Раковски“ № 42, ет. 3

##### 8.4.2.2. Кратка информация относно професионалния опит на обслужващото дружество

„Фиск“ ЕООД е създадено през 1994 г. Предметът на дейност на дружеството е счетоводно-финансови услуги, консултантска дейност във връзка с финансово-счетоводна дейност на юридически и физически лица, организиране на счетоводно отчитане, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, строителна дейност и свързаните с нея ремонтни услуги, консултантска дейност и услуги, свързани с управлението на човешките ресурси, разработване, управление и отчитане на проекти и др.

Клиентите на „Фиск“ ЕООД развиват дейността си в различни сектори на икономиката. Сред партньорите им са водещи местни и чуждестранни фирми в областта на търговията, производството и бизнес услугите.

„Фиск“ ЕООД разполага с необходимите специалисти - висококвалифицирани служители със счетоводно-икономическо образование, и предлага следните професионални услуги: текущо счетоводно обслужване; тримесечно счетоводно обслужване; годишно счетоводно обслужване; консултации по счетоводно и данъчно законодателство, обжалване на ревизионни доклади и актове; анализи на проекти; одит и други.

Работата на дружеството е съобразена с действащите национални и международни нормативни актове. Тя се характеризира с коректност и лоялност към своите клиенти и партньори.

„Фиск“ ЕООД е създадено и оперира на българския пазар от 1995 г. Дружеството се представлява от Божин Стефанов Петров – Управител.

Компанията предлага на своите клиенти специализирани професионални услуги в следните области:

- Счетоводни услуги, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) и/или Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия /НСФОМСП/; европейското и национално данъчно законодателство, като се съобразяваме с индивидуалните изисквания на клиента.
- Услуги в сферата на управление и развитие на човешките ресурси: професионална експертиза при подбор на персонал и оптимизация на процеса на управление на човешки ресурси; обучения в различните аспекти на управление и организационно развитие за мениджъри на търговски компании и неправителствени организации.

#### **8.4.2.3. Съществени условия на договора между Емитента и обслужващото дружество**

Дружеството е сключило договор с „Фиск“ ЕООД на 26 април 2011 г. и анекс към него на 20.06.2011 г, съгласно които „Фиск“ ЕООД предоставя на Дружеството следните услуги:

(а) стандартно счетоводно обслужване на база прилагане на двустранното счетоводство, международните (националните) стандарти за финансова отчетност и специфичните правила за отчетност, изисквани от нормативната уредба, отнасяща се до дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

(б) изготвяне на справки-декларации по ИНТРАСТАТ и подаване към НАП.

(в) администриране на работни заплати на работещите на трудов договор и на хонорар.

(г) извършване на интернет банкиране, по заявка на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

(д) извършване на годишно приключване и съставяне на годишен финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ по МСФО (НСС);

(е) изготвяне и подаване на годишна данъчна декларация и годишен финансов отчет към НАП;

(ж) изготвяне и подаване на годишен финансов отчет към НСИ;

(з) изготвяне на тримесечни междинни финансови отчети, необходими за целите на отчитане пред КФН, банкови и други финансови институции, лизингови компании, застрахователни дружества и др.

(и) извършване на други консултантски и счетоводни услуги след конкретно възлагане и допълнително договаряне, вкл. проучване и изготвяне на оценки на състоянието на пазара на недвижими имоти в страната, финансов анализ и оценка на инвестиционни проекти, консултации и посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти - продажба, отдаване под наем или лизинг на недвижими имоти, и др.

Договорът е обслужващото дружество е сключен за неопределен срок и може да бъде прекратен от всяка една от страните посредством 1-месечно предизвестие, като в срока на предизвестията страните имат задължение да изпълняват стриктно поетите от тях задължения.

Към датата на Проспекта са настъпили следните промени, касаещи обслужващите дружества:

Считано от юли 2011 г., обслужващо дружество по отношение на счетоводната отчетност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е „Фиск“ ЕООД, по силата на договор, сключен между страните на 26 април 2011 г., и влизащ в сила от датата на одобрението му от КФН, което е получено с Решение № 361 – ДСИЦ от 15.06.2011 г. „Фиск“ ЕООД заменя изпълняващото, до юни 2011 г., функциите на обслужващо дружество по отношение на счетоводната отчетност на Емитента, „ТМФ Сървисиз“ ЕООД. Причините за замяната са във връзка с оптимизиране на разходите на Дружеството и по-добрите финансови условия, предложени от „Фиск“ ЕООД.

На 01.02.2011 г., със сключено споразумение между страните, е прекратен договорът с обслужващото дружество „Топ Про“ ЕООД. Решението е продиктувано от текущите инвестиционни намерения на Дружеството, съгласно които имотите земеделска земя се закупуват с цел препродажба.

На 20.06.2011 г. е сключен анекс към договора на Дружеството с „Фиск“ ЕООД, съгласно който последното, предвид промяната в предмета му на дейност по посока нейното разширяване и при условията на конкретно изрично възлагане от страна на Дружеството, ще извършва и/или ще организира извършването на една или повече от следните дейности във връзка с обслужване дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ:

- проучване и изготвяне на оценки на състоянието на пазара на недвижими имоти в страната;
- финансов анализ и оценка на инвестиционни проекти;



- консултации и посредничество при сключване на сделки с недвижими имоти - продажба, отдаване под аренда или наем на недвижими имоти, собственост на Дружеството;
- организиране на строителна дейност и свързаните с нея ремонтни услуги;
- разработване, управление и отчитане на проекти на Дружеството.

Стремежът на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е да оптимизира разходите за обслужващо дружество, като при настъпване на необходимост от допълнителни експертни умения и ресурси в управлението на недвижими имоти и свързани с тях проекти Дружеството своевременно ще сключи необходимите клаузи с обслужващото дружество за тази цел.

#### 8.4.3. ОЦЕНИТЕЛИ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ

##### 8.4.3.1. Имена на оценителите за предходните три години

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ използва услугите на следните оценители за придобиваните недвижими имоти:

<b>Наименование:</b>	„Брайт Консулт“ ООД
<b>ЕИК:</b>	831186265
<b>Седалище и адрес на управление:</b>	гр. София 1612, ул. „Ами Буе“, № 68 -72, ет. 2, офис 12
<b>Електронен адрес (e-mail):</b>	brightco@mail.bg.
<b>Телефон:</b>	+ 359 (2) 917 01 80
<b>Факс:</b>	+ 359 (2) 952 37 28

„Брайт Консулт“ ООД е частна оценителска и консултантска фирма, регистрирана през 1994 г. с решение на № 1/16.04.1994г. на Софийски градски съд и предмет на дейност: консултантска, одиторска, мениджърска, експертна и бизнес-оценителска дейности.

„Брайт Консулт“ ООД притежава Лиценз № 5918 за оценка на недвижими имоти, машини и съоръжения и цели предприятия.

<b>Наименование:</b>	„Пасаж Консулт“ ЕООД
<b>ЕИК:</b>	200667540
<b>Седалище и адрес на управление:</b>	гр. Варна, район Одесос, ул. Шар № 26, ет. 6, ап. 63
<b>Телефон:</b>	+ 359 889 315 240

##### 8.4.3.2. Информация относно професионалната квалификация и опит на оценителите

„Брайт Консулт“ ООД осъществява дейността си от 1994 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на правни услуги по доказване на собствеността и изготвянето на пазарни оценки за приватизация на държавната и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на движими и недвижими активи, залагани като обезпечения по кредити за „Булбанк“ АД, „БПБ“ АД, „ЦКБ“ АД, „ОББ“ АД, „Банка ДСК“ ЕАД, „Райфайзенбанк“ АД, „НВВ Лизинг“ ООД и др. „Брайт Консулт“ ООД изпълнява и много поръчки, възложени от частни фирми и институции, от синдици на обявени в ликвидация търговски дружества, банки, застрахователни дружества и други възложители.

В дългогодишната си дейност и големия брой задачи, фирмата извършва оценителска и консултантска дейност практически в почти всички отрасли на икономиката: промишленост – всички браншове; търговия; транспорт; услуги; земеделие и други. В различните отрасли и браншове са извършвани приватизационни и пазарни оценки, както и оценки на обезпечения по кредити.

По-мощабните проекти и оценки, изготвени от фирмата и нейните експерти, са: „ЦУМ“ ЕАД, „Мелничен комбинат-София“, „Химимпорт“ АД, „Варненска корабостроителница - в ликвидация“ ЕАД, „Дюни“ ЕАД, „ДЗИ“ ЕАД /оценка на активите за разделяне капитала на дружеството/, „ЖП завод“ ЕАД, „Винпром-Русе“ ЕАД, „Асарел Медет“, „Горубсо“, „Бояна филм“ ЕАД, „Boyar Estate“ /Domain Boyar & Винпром Русе – апортни вноски при сливане/, „СЛЗ-Раковски“ – в ликвидация и др.

„Брайт Консулт“ ООД има опит в оценката на предприятия от системата на военно-промишления комплекс.

Фирмата е ангажирана активно в процеса на преобразуване и приватизация на държавните и общински предприятия. От регистрирането си до настоящия момент са изготвени над 1500 приватизационни и пазарни оценки. Оценките са възлагани след спечелен конкурс от Агенцията за приватизация, отрасловите министерства, Столичната общинска агенция за приватизация и органи за приватизация на редица общини в страната.

„Брайт Консулт“ ООД има сключени договори за представителство в почти всички големи градове, като София, Пловдив, Варна, Русе, Разград, Перник, Ямбол, Троян, Монтана, Бургас, Сливен, Кърджали, Плевен, Свищов и др.

В своята 18-годишна оценителска практика оценките, изготвени от „Брайт Консулт“ ООД не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите.

Персоналът на фирмата е от лицензирани оценители на постоянен трудов договор.

Собственикът на фирмата - д-р Валентин Първанов е основател на фирмата и неин методически ръководител. Основател е и е председател на Асоциацията на българските оценители от 1993 год. Притежава всички необходими лицензи и е лектор при обучението на оценители за оценка на всички видове материални и нематериални активи. Представител е на България в Европейската група на оценителските асоциации - TEGoVA.

„Брайт Консулт“ ООД е предпочитан подизпълнител на консултантски фирми от „големите 6“. По-важни съвместни проекти и оценки при съвместната дейност са:

- с KPMG: оценка на апортни вноски на Domain Boyar & Винпром Русе при създаване на Boyar Estate;
- с Raiffeisen Investment: подизпълнител при изготвяне на приватизационните оценки на „ДЮНИ“ ЕАД, „АСАРЕЛ-МЕДЕТ“ ЕАД, „ГОРУБСО-МАДАН“ ЕАД, „ГОРУБСО-РОФ“, „ГОРУБСО-ЛЪКИ“ ЕАД;
- с Deloitte & Touche: подизпълнител на приватизационни оценки на ДЗИ;
- с Res&Co: при оценка на предприятията от системата на „Промислено строителство“;
- с Colliers Erdman Levis, London: при оценката на сградата на английското посолство в София, ул. „Московска“ № 9.

„Брайт Консулт“ ООД е финансово и кадрово обезпечена консултантска фирма и на тази основа гарантира независимостта на своите експерти и качеството на изготвените пазарни оценки.

#### Професионална квалификация на оценителите от „Брайт Консулт“ ООД

Членовете на екипа на „Брайт Консулт“ ООД имат сериозен опит, натрупан при оценката на голям брой обекти, в т.ч. финансови и застрахователни институции. Всички са с висше образование и имат допълнителни квалификации в различни области. Лицензираните оценители работят на постоянен трудов договор във фирмата, с което се гарантира професионализма и отговорността при изпълнението на отделните задачи.

Експертите по оценяване, работещи във фирмата, са лицензирани от Агенцията за приватизация и притежават международни сертификати за упражняване на професионална дейност, издадени от оторизирани чуждестранни институции.

Екипът на фирмата включва:

- лицензирани оценители за оценка на цели предприятия;
- лицензирани оценители за оценка на недвижими имоти;
- лицензирани оценители за оценка на машини и съоръжения;
- лицензирани оценители за оценка на финансови институции.

Всички експерти работят под единно методично и организационно ръководство на фирмата.

Оценките са извършени от Атанас Иванов Минчев - Лицензиран оценител за оценка на цели предприятия с неограничен срок на действие на Лиценза, издаден от АП - № 7280 и Лиценз №10858 – за недвижими имоти. Научен сътрудник по икономика и управление на промишлеността.

**„Пасаж Консулт“ ЕООД** осъществява дейността си от октомври 2009 г.

В рамките на своя предмет на дейност, фирмата се специализира в извършването на счетоводно обслужване на фирми, изготвянето на пазарни оценки на държавна и общинска собственост и покупко-продажбата на недвижими имоти, и земеделски земи. Фирмата има натрупан значителен опит и в оценката на недвижими имоти и земеделски земи, служещи

като обезпечения по кредити, посредством договорни отношения с „Аванс Адрес Експертни Оценки“ за „Уникредит Булбанк“ АД, „Пиреос“ АД, „ОББ“ АД, „Банка ДСК“ ЕАД, „Райфайзенбанк“ ЕАД, и др.

Професионална квалификация на оценителите от „Пасаж Консулт“ ЕООД

„Пасаж Консулт“ ЕООД изпълнява и поръчки, възложени от частни фирми и лица за оценки по §4 от ЗСПЗЗ, по чл. 16 от Закона за устройство на територията (ЗУТ). След спечелването на конкурси за оценки на недвижими имоти и земеделски земи „Пасаж Консулт“ ЕООД е извършило около 280 бр. оценки за Община Варна, Община Аврен и Община Долни Чифлик. В своята 3-годишна оценителска практика, изготвените от „Пасаж Консулт“ ЕООД оценки не са били обект на коментар в публичното пространство и са приемани от възложителите.

Оценките са извършени от Петър Атанасов Влаев – оценител на недвижими имоти, притежаващ сертификат №100100219, издаден от Камарата на независимите оценители в България на 14.12.2009 г., сертификат № 810100140 издаден от Камарата на независимите оценители в България на 09.05.2011 г., лиценз за „Оценител на недвижими имоти“ № 11087/04.09.2007 г. на „Агенцията по приватизация“ гр. София, както и удостоверение за „Оценител на земеделски земи и подобренията върху тях“ № 1105/15.03.2003.

## 9. НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

### 9.1. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ

Към датата на Регистрационния документ, Дружеството притежава недвижими имоти, описани подробно в т. 5.2.1. и т. 7. от този документ, както и парични средства в банкови депозити.

Към датата на Регистрационния документ, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е сключило предварителни договори за покупка на недвижими имоти, подробно описани в т. 5.2.3. Върху тези имоти има учредени тежести, поради което Дружеството изчаква те да бъдат свалени, след което ще премине към сключване на окончателен договор, прехвърляне на собствеността и заплащане на имотите.

Върху дълготрайните материални активи, собственост на Дружеството, няма тежести.

В края на четвъртото тримесечие на 2011 г., „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, стартира предварителни проучвателни дейности на възможностите за изграждане на апартаментен комплекс по проект „БлекСий Рама“. Към настоящият момент проектът е на етап „Идеен проект“, като са започнали частични инвестиции в изграждане на обща, първоначална инфраструктура на обекта.

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

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

По своята същност той ще представлява луксозен апартаментен комплекс за сезонно ползване на два етажа, състоящ се от 5 блока и 34 броя студия, като отделните единици за настаняване ще разполагат с квадратура между 49 м<sup>2</sup> и 111 м<sup>2</sup>. Общата разгърната застроена площ (РЗП) сгради (с полуподземен етаж) 6 212.60 м<sup>2</sup>. Очакванията заложи в предварителните разчети на Емитента предвиждат луксозният апартаментен комплекс да бъде ползван средно 9 (девет) месеца в годината.

Във връзка със стартирането на реализацията на описания по горе проект, на 27.06 2012 г. Съветът на директорите на Дружеството е взел решение за свикване на Извънредно общо събрание на Дружеството на 16.08.2012 г., като една от точките от дневния ред е овластяване на Съвета на директорите да сключат сделка попадаща в обхвата на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК, а именно: придобиване от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ на право на строеж за построяване на апартаментен комплекс за сезонно ползване в Голф селище „Блексирама“, находящ се в местност „Табията“, община Балчик, област Добрич, като цената на сделката, в която участват заинтересувани лица по смисъла на ЗППЦК, надхвърля 2 на

сто от стойността на активите от последния одитиран счетоводен баланс на дружеството. Материалите по свикване на ИОСА (извънредното общо събрание на акционерите) са депозирани в законовия срок в КФН и Търговския регистър. При положително решение на ИОСА „Блексирама“ АД, София ще учреди в полза на “Сити Пропъртис” АДСИЦ, София, правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс за сезонно ползване в собствения на „Блексирама“ АД поземлен имот № 4496 / 21.03.2012 г., с РЗП над терен от 5 776.51 м<sup>2</sup>, РЗП със сутерен – 6 212.60 м<sup>2</sup>, представляващо голф селище в голф комплекс „Блексирама”, разположен в ПИ 02508.541.438, находящ се в местността „Табията”, общ. Балчик, област Добрич.

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

За извършените до момента предварителни дейности по проект „Блек Сий Рама“, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е инвестирало собствени средства. След финализиране на процедурата по одобрението от страна на ИОСА на придобиването на правото на строеж за построяване на апартаментен комплекс, и успешно приключване на процедурата по увеличение на капитала, част от средствата от емисията ще бъдат използвани за покриване на разходите по проектиране, документално осигуряване на проекта и част от стойността на правото на строеж.

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

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

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

наем или управление, което ще позволи на Дружеството да получава за периода на експлоатация на комплекса постоянен приход.

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

Към датата на Регистрационния документ конкретните действия, предприети от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в посока развитие на проекта „БлекСий Рама“, се изразяват в сключването на следните договори:

Таблица № 11: Сключени договори във връзка с реализирането на проект „БлекСий Рама“

Изпълнител	Дата на договора	Основание на договора	Обща стойност на договора *	Общо платено към 31.03.2012	Дължими суми за бъдещи периоди	Срок за плащане на дължимите суми	Степен на завършеност
„Евроарх-2000“ ООД	27.12.2011	Разработване на идеен проект и екстериорно решение	48 597.00 лв.	48 597.00 лв.	-		завършен
„Евроарх-2000“ ООД	27.12.2011	Технически проект (без конструкция и ОВК)	48 597.00 лв.	-	48 597.00 лв.	до 15.09.2012.	в процес на изпълнение
„Архитектурно студио“ ООД	16.02.2012	А) Извършване на проектантска дейност и интериорно решение Б) Визуализиране на интериори	26 990.45 лв.	5 867.50 лв.	21 122.95 лв.	7 627.73 лв. до 31.07.2012 13 495.22 лв. до 31.10.2012	в процес на изпълнение
„Рихтер Енджиниърс“ ООД	02.03.2012	Проектиране и изграждане на инфраструктура	215 550.00 лв.	37 500.00 лв. **	178 050.00 лв.	16 667 лв. до 31.05.2012 161 383 лв. до 31.12.2012	в процес на изпълнение
„Термостил Иванов“ ЕООД	16.02.2012	ОВК/климатични и вентилационни инсталации	12 423.64 лв.	6 000.00 лв.	6 423.64 лв.	до 30.11.2012	в процес на изпълнение
			<b>Общо без ДДС</b>	<b>97 964.50 лв.</b>	<b>254 193.59 лв.</b>		
			<b>Общо с ДДС</b>	<b>117 557.40 лв.</b>	<b>305 032.31 лв.</b>		

Забележка: \* Сумите са в лева без ДДС за РЗП 6 212,60 м<sup>2</sup>, площ на прилежащ към сградите терен – 14 510 м<sup>2</sup>, при промяна на РЗП, те ще бъдат актуализирани. Стойността на договора с „Архитектурно Студио“ ООД е изчислена на база 6 000 конструктивни плочи, а се очаква те да са повече.

\*\* От посочената общо платена сума на Рихтер Енджиниърс ООД в размер на 37 500 лв. без ДДС, 20 830 лв. са били платени до 31.03.2012 г., а сумата от 16 670 лв. след тази дата.

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Към края на 2011 г. Дружеството няма сключени договори за финансов и/или оперативен лизинг. Такива не са сключвани и от началото на 2012 г. до датата на Регистрационния документ.

Основните нематериални активи на Дружеството са свързани със закупуването и поддържането на програмни продукти - софтуер и лицензи, необходими за ежедневната оперативна дейност.

Дружеството не е планирало значителни инвестиции, освен вече описаните в т. 5.2.3. и проект „БлекСий Рама“.



**9.2. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО МОГАТ ДА ЗАСЕГНАТ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО**

Към настоящия момент няма данни за съществуващи екологични проблеми, свързани с недвижимите имоти, включително и земеделските земи, собственост на Емитента.

## 10. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 10.1. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ. ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Следващата таблица показва формирането на приходите, разходите и финансовия резултат на Дружеството за последните три финансови години, както и динамиката на тези показатели. Информацията, представена в нея, е от одитираните годишни (индивидуални) финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г. и 31.12.2011 г., изготвени съгласно МСФО.

**Таблица № 12:** Отчет на доходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за последните 3 години (2009 – 2011 г.)

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

РАЗХОДИ (в лв.)	към 31.12.2011		към 31.12.2010		към 31.12.2009
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Общо разходи по икономически елементи	893 360	1369.90%	60 777	-56.27%	138 973
Разходи за материали	2 532	686.34%	322	212.62%	103
Разходи за външни услуги	26 689	-36.28%	41 884	-36.47%	65 925
Разходи за амортизации	0	-100.00%	561	-41.62%	961
Разходи за възнаграждения	23 261	90.20%	12 230	-71.27%	42 569
Разходи за осигуровки	7 492	47.42%	5 082	-13.57%	5 880
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	825 904		0		0
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	0		0		0
Други	7 481	971.78%	698	-97.03%	23 534
<i>в т.ч. обезценка на активи</i>					22 695
<b>Финансови разходи</b>	<b>4 315</b>	<b>-89.23%</b>	<b>40 055</b>		<b>0</b>

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

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

Общо реализираните приходи през 2009 г. са в размер на 4 389 лева, като 74% от тях се дължат на приходите от лихви по депозити. Останалите близо 26 % са формирани от отписани задължения, които представляват отписани платени разходи във връзка с учредяването на Дружеството. През тази година Дружеството не е инвестирало в покупка на недвижими имоти, нито е продавало такива. Разходите за външни услуги формират близо половината от разходите за оперативна дейност. Сред тях водещи са разходите за счетоводни услуги (24 хил. лв.), за консултантски услуги (13 хил. лв.), както и разходите за възнаграждения на СД (13 хил. лв.). На второ място в оперативните разходи са тези за възнаграждения и осигуровки на персонала, с дял 35 %. След направена оценка от независим лицензиран оценител е отчетена загуба от обезценка на имотите в с. Маджаре в размер на близо 23 хил. лв.

През 2010 г. приходите на Дружеството са основно формирани от лихви по депозити. Всички пера в структурата на оперативните разходи, с изключение на разходите за материали, отбелязват намаление спрямо 2009 г. Отново водещо място заемат разходите за външни услуги, които формират 69% от разходите по икономически елементи, а повече от половината от тях представляват разходи за счетоводни услуги – 22 хил. лв. Високият дял на финансовите разходи се дължи на разходите за лихви по задължението по разсроченото плащане на покупната цена на имота в с. Маджаре.

През 2011 г., вследствие на реализирана продажба на поземлените имоти намиращи се в землището на с. Маджаре, общ. Самоков, „Сити Пропъртис“ АДСИЦ отчита приходи от продажба на земя в размер на 1 030 хил. лв. Приходите от лихви по депозити са в размер на 3 хил. лв. В структурата на разходите, с 36% намаляват разходите за външни услуги, което се дължи на договорените по-добри финансовите условия и съответно сключените нови договори с обслужващо дружество, одитори и т.н. Увеличават се другите разходи, в които са

отразени разходи за командировки и представителни, свързани с публични продажби на имоти в различни части на страната, на които е присъствал и участвал изпълнителният директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ с цел закупуване на добри имоти за Дружеството, на атрактивни цени. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ приключва 2011 г. с печалба преди задължителен дивидент за разпределение в размер на 135 хил. лв.

**Таблица № 12а:** Отчет на доходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

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

РАЗХОДИ (в лв.)	към 31.03.2012		към 31.03.2011
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
Общо разходи по икономически елементи	12 647		19 498
Разходи за материали	1 537	107.98%	739
Разходи за външни услуги	3 648	-67.57%	11 248
Разходи за амортизации	103	100%	0
Разходи за възнаграждения	4 164	-19.95%	5 202
Разходи за осигуровки	1 252	-31.25%	1 821
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	-	-	-
Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	-	-	-
Други	1 945	298.57%	488
<i>в т.ч. обезценка на активи</i>	-	-	-
Финансови разходи	145	-96.11%	3 731
Разходи за лихви	-	-100%	3 731
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	-	-	-
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове	=	-	-

Други	145	100%	-
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>12 792</b>		<b>23 229</b>
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ОТ ДЕЙНОСТТА	(12 139)	-47.73%	(23 223)
СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА	(12 139)	-47.73%	(23 223)
Данъци върху печалбата	-	-	-
Други данъци	-	-	-
ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА СЛЕД ОБЛАГАНЕ С ДАНЪЦИ	(12 139)	-47.73	(23 223)
<i>в т.ч. за малцинствено участие</i>	-	-	-
<b>НЕТНА ПЕЧАЛБА/ ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА</b>	<b>(12 139)</b>	<b>-47.73%</b>	<b>(23 223)</b>

Източник: Неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

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

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

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

**Таблица № 13:** Отчет за финансовото състояние на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за последните 3 години (2009 – 2011 г.)

ПОКАЗАТЕЛИ	към 31.12.2011		към 31.12.2010		към 31.12.2009
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
<b>АКТИВИ</b>					
Инвестиционни имоти	6 508	-99.19%	802 561	0.00%	802 560

<b>Материални дълготрайни активи</b>	<b>4 305</b>	<b>-81.56%</b>	<b>23 344</b>	<b>-2.35%</b>	<b>23 905</b>
Машини и оборудване	-		-	-100%	561
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	4 305	-81.56%	23 344	0.00%	23 344
<b>Нематериални дълготрайни активи</b>	<b>824</b>		<b>-</b>		<b>-</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>43 888</b>	<b>3 875.36%</b>	<b>1 104</b>	<b>-51.19%</b>	<b>2 262</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>166 477</b>	<b>974.81%</b>	<b>15 489</b>	<b>-74.95%</b>	<b>61 833</b>
Разходи за бъдещи периоди	25	-88.64%	220	48.65%	148
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>222 027</b>	<b>-73.65%</b>	<b>842 718</b>	<b>-5.39%</b>	<b>890 708</b>
<b>ПАСИВИ</b>					
<b>Текущи пасиви</b>	<b>10 643</b>	<b>-98.61%</b>	<b>767 849</b>	<b>7.08%</b>	<b>717 062</b>
Задължения към доставчици и клиенти	8 406	-98.88%	753 295	6.31%	708 584
Задължения към персонала	339	-90.53%	3 580	-57.77%	8 478
Задължения към свързани лица	-	-100.00%	9 120	-	-
Задължения към осигурителни предприятия	68	-75.36%	276		-
Данъчни и другизадължения към бюджета	1 347	-14.64%	1 578		-
Други текущи пасиви	483		-		-
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>3 480</b>	<b>-70.59%</b>	<b>2 040</b>	<b>54.55%</b>	<b>1 320</b>
Приходи за бъдещи периоди	-		-		-
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>14 123</b>	<b>-98.17%</b>	<b>769 889</b>	<b>7.17%</b>	<b>718 382</b>
<b>Основен капитал</b>	<b>650 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>650 000</b>	<b>0.00%</b>	<b>650 000</b>
Резерви	-		-		-
Натрупана печалба (загуба)	(577 171)	-20.83%	(477 674)	-39.23%	(343 090)
Печалба (загуба) от текущия период	135 075	235.76%	(99 497)	26.07%	(134 584)
<b>Финансов резултат</b>	<b>(442 096)</b>	<b>23.40%</b>	<b>(577 171)</b>	<b>-20.83%</b>	<b>(477 674)</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>207 904</b>	<b>185.47%</b>	<b>72 829</b>	<b>-57.74%</b>	<b>172 326</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>222 027</b>	<b>-73.65%</b>	<b>842 718</b>	<b>-5.39%</b>	<b>890 708</b>

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

Предвид основния предмет на дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, водещото място в структурата на активите се полага на дълготрайните материални активи и по-конкретно на инвестиционните имоти. През 2009 г. и 2010 г. инвестиционните имоти заемат дял съответно 90% и 95% от общо активи. Продажбата на имота в с. Маджаре през 2011 г., води до промяна в структурата на активите и към края на годината водещото място е отредено на паричните средства и еквиваленти, чийто дял представлява 75% от активите на Дружеството. Делът на инвестиционните имоти на Емитента към края на 2011 г. е едва 3% от всички активи, поради краткия период, с който разполагаше Дружеството, след продажбата на имота в с. Маджаре, да подбере и инвестира средствата от продажбата в подходящи имоти, съобразно инвестиционните цели и политика.

**Таблица № 13а:** Отчет за финансовото състояние на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	към 31.03.2012		към 31.03.2011
	(лв.)	изменение (%)	(лв.)
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Инвестиционни имоти</b>	<b>6 508</b>	<b>-99.19%</b>	<b>802 561</b>
<b>Материални дълготрайни активи</b>	<b>52 966</b>	<b>126.89%</b>	<b>23 344</b>
Машини и оборудване	-	-	-
Разходи за придобиване и ликвидация на ДМА	52 966	126.89%	23 344
<b>Нематериални дълготрайни активи</b>	<b>721</b>	<b>100%</b>	<b>-</b>
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>79 066</b>	<b>1 417%</b>	<b>5 212</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти</b>	<b>64 617</b>	<b>1950.68%</b>	<b>3 151</b>
Разходи за бъдещи периоди	25	-91.00%	278
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>203 902</b>	<b>-75.57%</b>	<b>834 546</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Текущи пасиви</b>	<b>4 657</b>	<b>-99.40%</b>	<b>781 691</b>
Задължения към доставчици и клиенти	3 085	-99.60%	763 075
Задължения към персонала	99	-98.06%	5 116
Задължения към свързани лица	-	-100%	9 120
Задължения към осигурителни предприятия	68	-97.37%	2 586
Данъчни и други задължения към бюджета	1 405	-21.68%	1 794
Други текущи пасиви	-		-

Нетекущи пасиви	3 480	7.11%	3 249
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	<b>8 137</b>	<b>-98.96%</b>	<b>784 940</b>
<b>Основен капитал</b>	<b>650 000</b>	<b>-</b>	<b>650 000</b>
Резерви	-		-
Натрупана печалба (загуба)	(442 096)	23.40%	(577 171)
Печалба (загуба) от текущия период	(12 139)	47.72%	(23 223)
<b>Финансов резултат</b>	<b>(454 235)</b>	<b>24.34%</b>	<b>(600 394)</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>195 735</b>	<b>294.58%</b>	<b>49 606</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	<b>203 902</b>	<b>-75.57%</b>	<b>834 546</b>

Източник: Неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

Докато към края на първото тримесечие на 2011 г. основният дял в активите на Дружеството е в инвестиционни имоти, в края на същия период от 2012 г. делът им пада с 99% до 6 508 лв. в резултат на продажбата на имота в с. Маджаре. Тази сделка намира отражение и в свиване на общите активи със 76% до 204 хил. лв. Най-силно е нарастването на паричните средства на Дружеството с 1951% до 65 хил. лв. Силен ръст имат и вземанията на Дружеството до 79 хил. лв. и материалните дълготрайни активи – до 53 хил. лв. Това са и трите основни компонента в активите на Дружеството към края на месец март 2012 г. В пасива най-съществено е изменението на задълженията на Дружеството, които силно намаляват в резултат на продажбата на имота в с. Маджаре. Реализираната печалба през 2011 г. дава резултат в нарастването на собствения капитал на Дружеството към 31 март 2012 с около 300% спрямо 31 март 2011 г.

#### 10.1.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗВИТИЯ, КОИТО ЗАСЯГАТ СЪЩЕСТВЕНО ПРИХОДИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

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

Приходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ се влияят от промени в цените на недвижимите имоти, понастоящем основно на земеделските земи, и от общото състояние на пазара на недвижими имоти в страната. Рисковете, свързани с инвестиции в недвижими имоти, са представени подробно в т. 4.1. и 4.2. от този документ.

Понастоящем върху приходите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не оказват значително влияние отделни контрагенти и/или проекти на Дружеството.



Нови проекти, които е вероятно да окажат влияние върху приходите на компанията са изграждането на „голф хотел“ по проект „БлекСий Рама“, при вземане на решение за реализацията му, както и препродажбата или евентуалното отдаване под аренда на парцелите земеделска земя, притежавани (както и тези които са в процес на закупуване) от „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. С оглед началния проучвателен етап на развитие на проектите и несигурните събития около тяхното реализиране, към датата на този Регистрационен документ, не е възможно конкретно определяне на размера на това влияние.

Няма други необичайни или редки събития, или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Дружеството, освен гореописаните в т. 10.1, както и в т. 5. *Инвестиции*.

**10.1.2. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента**

Основен фактор, който оказва влияние върху дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е глобалната икономическа и финансова криза. По-подробно тези и други фактори, свързани с дейността на Емитента и как Дружеството управлява риска, са описани в т. 4. *Рискови фактори* от настоящия документ.

Дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е подчинена на действащите правителствени, икономически, данъчни, монетарни и политически фактори, влияещи на всички стопански субекти в страната. От значение е, че Дружеството като АДСИЦ е освободено от облагане с корпоративен данък.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ е публично дружество и осъществява своята дейност по реда на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове, свързани с неговото прилагане. Развитието на капиталовия пазар в България и нормативната му уредба ще оказват влияние върху целостната дейност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ като публично дружество.

## 11. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 11.1. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА. ВЪТРЕШНИ И ВЪНШНИ ИЗТОЧНИЦИ НА ЛИКВИДНОСТ

Като източници на ликвидност се определят средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите по обичайната си дейност. Източниците на ликвидност могат да бъдат разделени на **вътрешни** и **външни**.

#### 11.1.1. Вътрешни източници на ликвидност

Вътрешни източници са тези, които не зависят от съгласие на други страни, а са изцяло следствие на решенията на мениджмънта. Използвани и потенциални вътрешни източници на ликвидност за „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са неразпределената печалба, както и намаляване на краткосрочните вземания, и увеличаване на краткосрочните задължения:

##### Акционерен капитал

Внесеният акционерен капитал е един от основните източници на финансиране на всяка фирма. По същество основният капитал е първият възможен източник на ликвидност след създаването на всяко дружество.

##### Неразпределена печалба

Това е основният вътрешен източник на финансиране на всяка една фирма. Тя се формира от печалбата, която не е разпределена на акционерите под формата на дивидент, а остава в Дружеството.

Като дружество със специална инвестиционна цел „Сити Пропъртис“ АДСИЦ е задължено да изплаща минимум 90% от печалбата (без преоценките на имоти) под формата на дивидент за акционерите, затова и този източник не е сред основните Емитента.

##### Засилен контрол по вземанията

Забавянето на плащането от страна на длъжници на Дружеството като клиенти, води до намаляване на ликвидността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. Затова мерки за по-стриктен кредитен контрол водят до увеличаване на наличните средства на Дружеството.

##### Удължаване срока на плащанията

Удължаване на срока на плащане на текущите задължения на Дружеството на практика е възможност да използва средствата, необходими за плащанията, за други цели, т.е. води до повишаване на ликвидността.

Основен източник на вътрешна ликвидност за Дружеството от учредяването му е неговият акционерен капитал в размер на 650 000 лв., изцяло записан и изцяло внесен. Размерът на собствения капитал на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2011 г. е 207 904 лв.

#### 11.1.2. Външни източници на ликвидност

Външни източници са тези, които зависят от съгласие на други страни извън мениджмънта.

Използваните и потенциални външни източници на ликвидност за „Сити Пропъртис“ АДСИЦ могат да бъдат разделени на дългосрочни и краткосрочни. Дългосрочните са обикновените и привилегированите акции, корпоративните облигации, банковите кредити, финансовият лизинг, секюритизацията на активи и операциите от типа „продажба-обратен лизинг“. Сред краткосрочните външни източници на ликвидност можем да изброим банковите овърдрафти, инструменти от типа на запис на заповед, факторинг и др.

#### Обикновени акции

Емитирането на нови акции е сред основните източници на ликвидност на всяко едно дружеството. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е привличало капитал чрез емитиране на акции през последните четири години, след първоначалното задължително увеличение на капитала, вписано на 28.02.2008 г. в Търговския регистър.

#### Корпоративни облигации

До този момент „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е използвало като външен източник на финансиране емитирането на корпоративни облигации, като тази възможност съществува в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на инвестиционните си планове.

#### Банкови кредити

Банковите кредити са един от основните използвани източници на ликвидност от повечето компании. Те представляват заемен капитал, който банките отпускат за даден период, като начисляват определен лихвен процент. Банковите кредити могат да бъдат обезпечени с актив на дружеството, като типичен пример са ипотечните кредити.

Сред краткосрочните източници на ликвидност са:

#### Банков овърдрафт

Банковият овърдрафт е един от основните и най-удобни краткосрочни източници на външна ликвидност, като по същество позволява на дружеството да поддържа отрицателно салдо по банковата си сметка, което да бъде увеличавано или намалявано в зависимост от текущите финансови нужди на бизнеса.

#### Факторинг

Факторингът по същество представлява продаване на вземания на дружеството на финансова институция, която поема риска за събирането им, като заплаща обикновено между 80-90% от размера на вземанията предварително.

До този момент дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е изисквала използването като външен източник на финансиране инструменти от типа на факторинг, като тези възможности са отворени за Дружеството в бъдеще, ако има нужда от допълнителни източници на ликвидност за финансиране на своите инвестиционни планове.

От учредяването си до датата на Проспекта „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е ползвало заемни средства.

**Таблица № 14:** Капиталова структура за последните 3 години (2009 – 2011 г.) и за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

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

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

## 11.2. ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Допълнителен източник на собствени средства са паричните вноски от страна на акционерите в увеличаването на основния капитал. Тяхната основна цел е осигуряването на възможности за разширяване на пазарното присъствие на Дружеството, подобряване на коефициентите на ликвидност и гарантиране на финансовата стабилност на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

**Таблица № 15:** Нетни парични потоци на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за последните 3 години (2009 – 2011г.) и за първо тримесечие на 2011 и 2012 г.

Показатели (в лв.)	Годишни данни			Междинни данни	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>					
Плащания на доставчици, нетно	(81 383)	(31 504)	(84 479)	(96 858)	(9 883)
Плащания свързани с възнаграждения	(47 776)	(14 213)	(61 230)	(5 655)	(3 251)
Платени/ възстановени данъци (без корпоративен данък)	(187 269)	(1 830)	191 193	5 276	768
Получени лихви	2 582	1 203	2 824	760	28
Платени банкови такси и лихви по краткосрочни заеми за оборотни средства	(246)	-	-		
Други постъпления/плащания от оперативна дейност	(8 457)		-	(5 383)	
<b>НПП от оперативна дейност</b>	<b>(322 549)</b>	<b>(46 344)</b>	<b>48 308</b>	<b>(101 860)</b>	<b>(12 338)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>					
Покупка на инвестиции	(5 828)	-	-	-	-
Постъпления от продажба на инвестиции	479 364	-	-	-	-

<b>НПП от инвестиционна дейност</b>	<b>473 536</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>НПП от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Нетно изменение за периода</b>	<b>150 988</b>	<b>(46 344)</b>	<b>48 308</b>	<b>(101 860)</b>	<b>(12 338)</b>
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	15 489	61 833	13 525	166 477	15 489
<b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>	<b>166 477</b>	<b>15 489</b>	<b>61 833</b>	<b>64 617</b>	<b>3 151</b>

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

И изключение на 2009 г., през която „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 48 хил. лв., през останалите години от историческата финансова информация Дружеството реализира отрицателен паричен поток от оперативна дейност на стойност 322 хил. лв. и 47 хил. лв. съответно за 2011 г. и 2010 г. С най-голяма тежест при формиране на паричните потоци от оперативна дейност за Дружеството са плащанията към доставчици и тези, свързани с възнаграждения. Основно място заемат и паричните потоците от данъци (данък добавена стойност), свързани с покупки и продажби на недвижими имоти.

Реализираните парични потоци от инвестиционна дейност през 2011 г. са свързани с покупката на земеделски земи и продажбата на имота в землището на с. Маджаре.

В периода на историческата финансова информация „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не е реализирало парични потоци от финансова дейност.

Изменението на паричните средства в края на 2011 г. е 151 хил. лв., в края на 2010 г. е отрицателно в размер - 46 хил. лв., а в края на 2009 г. – отново положително 48 хил. лв. Към 31.12.2011 г. „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има парични средства и еквиваленти на стойност 166 хил. лв., от които 11 хил. лв. по разплащателни сметки в лева и 155 хил. лв. в краткосрочни депозити.

За първото тримесечие на 2012 г. Дружеството отново показва отрицателен нетен паричен поток, в резултат на което паричните средства на Дружеството намаляват със 102 хил. лв. спрямо края на 2011 г. С най-голяма тежест при формирането на паричните потоци през тримесечието са плащанията към доставчици.

### 11.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА

Потребностите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на компанията и от постъпления от оперативната дейност. Развитието и завършването на настоящите проекти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на

инвестиционните проекти, с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализиране на проектите (придобиване на недвижим имот и т.н.). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

За повече подробности във връзка с реализацията и финансирането на проект „Блек Сий Рама „ виж т. 9.1. от настоящия документ.

Таблица № 16: Коефициенти на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

№	Показатели (в лв.)	Годишни данни			Междинни данни	
		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.03.2012	31.03.2011
1	Финансов резултат	135 075	(99 497)	(134 584)	(12 139)	(23 223)
2	Приходи от продажби	1 029 582	2	1 139	0	0
3	Собствен капитал	207 904	72 829	172 326	195 765	49 606
4	Пасиви	14 123	769 889	718 382	8 137	784 940
5	Обща сума на активи	222 027	842 718	890 708	203 902	834 546
6	Приходи	1 032 750	1 335	4 389	653	6
7	Разходи	897 674	100 832	138 973	12 792	23 229
8	Краткотрайни активи	210 390	16 813	64 243	143 708	8 641
9	Краткосрочни задължения	10 643	767 849	717 062	60 194	781 691
10	Краткосрочни вземания	43 888	1 104	2 262	79 066	5 212
11	Краткосрочни финансови активи	0	0	0	0	0
12	Парични средства	166 477	15 489	61 833	64 617	3 151
<b>Рентабилност</b>						
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	13%	-4974850%	-11 815.98%	n/a	n/a
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	65%	-137%	-78%	-6%	-47%
15	Коефициент на рентабилност на активите (1/5)	61%	-12%	-15%	-6%	-3%
<b>Ефективност</b>						
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	1.15	0.01	0.03	0.05	0.00
17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0.87	75.53	31.66	19.59	3 871.50
<b>Ликвидност</b>						
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	19.77	0.02	0.09	2.39	0.01
19	Коефициент на бърза ликвидност ((10+11+12)/9)	19.77	0.02	0.09	2.39	0.01
20	Коефициент на незабавна ликвидност ((11+12)/9)	15.64	0.02	0.09	1.07	0.00
21	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	15.64	0.02	0.09	1.07	0.00
<b>Финансова автономност</b>						
22	Коефициент на финансова автономност (3/4)	14.72	0.09	0.24	24.06	0.06
23	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	0.07	10.57	4.17	0.04	15.82

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

**11.4. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

Източниците на външно финансиране са изчерпателно изброени в чл.21, ал.2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ Дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат да се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца. Дружеството предвижда размерът по външно финансиране да е до 90% от общата инвестиция за определен проект, като се спазва ограничението за максимално съотношение на външни средства към собствени средства 10:1. Към 31.12.2011 г. по данни от одитирания годишен финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ външните средства са 14 123 лв., а собственият капитал – 207 904 лв., което определя съотношение 0.07:1. Към 31.03.2012 г. по данни от неодитирания междинен отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ външните средства са 8 137 лв., а собственият капитал – 195 765 лв., което определя съотношение 0.04:1.

**11.5. ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ОЧАКВАНИ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 9.1.**

За осъществяване на поетите от Дружеството ангажименти за извършване на капиталови разходи, свързани с инвестициите в недвижими имоти, ще бъдат използвани собствени средства, включително от генерирани оперативни парични потоци. Възможно е в бъдеще и ако бъде взето решение за реализиране на проекта „БлекСий Рама“, при необходимост, и с цел оптимизация на капиталовата структура, да бъде използван и привлечен капитал.



## **12. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ**

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

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

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

## **13. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ**

### **13.1. ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

От края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ няма значителни промени нито в пазарите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, нито в тенденциите в продажбите на Дружеството.

### **13.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ТЕНДЕНЦИИ НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ**

*По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на недвижимите имоти и по-специално пазара на земеделски земи, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията на Дружеството към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница на Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различават значително от това, което е представено като очаквания и предвиждания.*

#### **13.2.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ В БЪЛГАРИЯ**

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

След приемането на България в ЕС и членството в НАТО бе формирана положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Вследствие на това 2007-2008 г. се наблюдаваше повишен интерес от страна на чуждестранни физически и юридически лица за осъществяване на инвестиции на пазара на недвижими имоти в страната. След този период обаче, вследствие на световната криза и редица други фактори на местно ниво (лоша инфраструктура и др.) обемът на пазара на недвижими имоти се сви значително.

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

Тенденциите за развитие на пазара на недвижими имоти до края на 2008 г. бяха твърде разнопосочни в зависимост от вида на конкретния имот. Докато на пазара на имоти за жилищни нужди се усещаше пренасищане, при офисите се наблюдаваше повишаване на търсенето, което не можеше да бъде задоволено от предлагането на такива имоти. Тенденциите на пазара на земеделска земя също вървяха към повишаване на търсенето.

Очакванията бяха, че след влизането на България в ЕС, цените на земите ще продължат да се повишават и ще се доближават до тези в страните от Централна и Източна Европа. Двигател на тази тенденция бяха не само големите земеделски производители, но и появилите се дружества със специална инвестиционна цел. Фондовете за земеделска земя бяха едни от

най-активните купувачи на земеделска земя в страната. С появата им се появи тенденцията на покупката на земя да се гледа като на дългосрочна инвестиция.

До първата половина на 2008 г. пазарът на недвижими имоти се характеризираше с възходяща тенденция на цените на земеделските и индустриалните земи, жилищните, административните и търговските имоти, което направи инвестирането в такъв вид активи атрактивно. През втората половина на 2008 г. в България се изправи пред предизвикателствата на световната финансова криза, чийто ефект по-осезаемо се усети през 2009 г. Секторът на недвижимите имоти е сред най-засегнатите сегменти на икономиката. Още повече, че в периода 2006-2008 г., когато имаше множество сделки с недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране започна да довежда до пренасищане на пазара.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази негативно на сектора недвижими имоти, което доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да съхранят бизнеса си и да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

До 2008 г. пазарът на недвижими имоти генерираше най-голям поток от чуждестранни инвестиции в страната, като след 2005 г. средно 30% от всички преки чуждестранни инвестиции бяха насочени към него. През първата половина на 2009 г. този процент спадна до 20%.

През 2010 г. беше налице повишено търсене, което се дължеше предимно на по-ниските ценови нива, склонността на инвеститорите към преговори и предлагане на услуга с по-добро качество както на строителството, така и по отношение на инфраструктурата. Като цяло обаче 2010 г. може по-скоро да се определи като нулева за пазара на имоти в България от гледна точка на това, че не беше налице съществена промяна спрямо предходната година нито в обема на сделките, нито в цените на продадените и оферирани имоти.

Икономическото възстановяване и започналият икономически растеж от края на 2010 г. донесоха оптимизъм и помогнаха на имотния пазар да започне плахо възстановяване от кризата през първата половина на 2011 г. Наблюдаваше се увеличаване на сделките с имоти, забавяне на темпа на спад на цените, а същевременно лихвените проценти по ипотечните кредити се установиха на по-ниски нива.

През последните месеци на 2011 г. развихрящата се дългова криза в Европа и понижените кредитни рейтинги на редица държави и големи европейски и световни банки възвърнаха несигурността и доведоха до забавяне на темповете на икономическо възстановяване, което рефлектира негативно на сектора недвижими имоти и строителство.

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

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

### 13.2.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ

Съгласно номенклатурата на териториалните единици (NUTS) на Европейския съюз площта на страната е групирана в 6 района.



Източник: НСИ

Северозападен район обхваща областите Видин, Монтана, Враца, Плевен и Ловеч;

Северен централен район – Габрово, Велико Търново, Русе, Разград и Силистра;

Североизточен район – Търговище, Шумен, Добрич и Варна;

Югоизточен район – Стара Загора, Сливен, Ямбол и Бургас;

Южен централен район – Пазарджик, Пловдив, Смолян, Кърджали и Хасково;

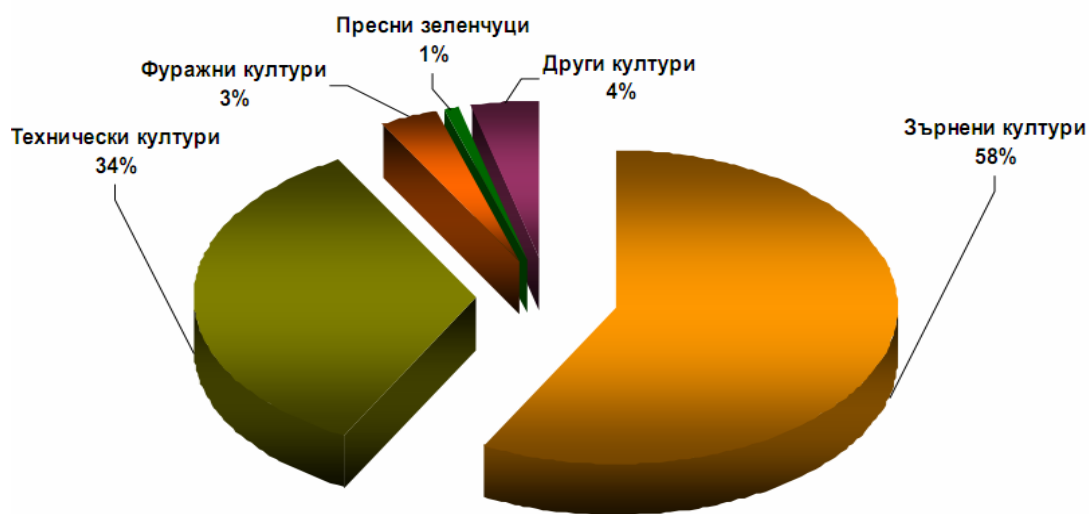
Югозападен район – София-град, София-област, Перник, Кюстендил и Благоевград.

**Площта със селскостопанско предназначение (ПССП)** през 2010 г. е 5 492 891 ха, което представлява около 50% от територията на страната.

**Използваната земеделска площ (ИЗП)** се формира от обработваемата земя, трайните насаждения, постоянно затревените площи, семейните градини и оранжерийните площи. През 2010 г. тя е 5 051 886 ха, което е 45.5% от територията на страната. Спрямо предходната година, ИЗП се увеличава с 0.4%. От използваната земеделска площ около 80% е взета под наем или аренда, а останалата земя е собственост на стопанствата.

**Обработваемите земи** са площите, които се включват в сеитбообращение, временните ливади с житни и бобови треви и угарите. През 2010 г. обработваемите земи нарастват с 1.3% спрямо предходната година, като заемат 3 162 526 ха или 62.6% от използваната земеделска площ. Нарастването се дължи основно на увеличените площи с индустриални маслодайни култури, царевица, слънчоглед и тютюн.

**Фигура № 1:** Структура на обработваемата земя в България през 2010 г.



*Източник: МЗХ, отдел „Агростатистика“ – „Преброяване на земеделските стопанства през 2010 г. – предварителни резултати“*

### Динамика на пазара на земеделски земи

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

- засиленото предлагане на земи от собственици с желание за бързо реализиране на продажба с цел решаване на финансови проблеми;

- избирателност и внимателно подбиране на имотите от страна на купувачите – завишени изисквания за равнинни терени, по-големи парцели и т.н.;
- намалена, почти липсваща конкуренция между купувачите.

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

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

През 2007 г. пазарът на земеделски земи се характеризираше с преобладаващо търсене на земи. Това се дължеше най-вече на възможността да бъде получавана финансова субсидия на база единица площ. През следващите 2-3 години тази тенденция отстъпи място и на преден план излезе стремежът на големите арендатори и инвеститори за окрупняване на имотите. Според Българската асоциация на собствениците на земеделски земи пазарът на земеделска земя се е активизирал през 2011 г. като по предварителни данни цените на земеделска земя към края на годината са в повечето райони са достигнали и дори надминали нивата от преди кризата.

За 2010 г. (по информация на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи) средната цена на земеделска земя в страната е била 310 лв./дка. В Централен Северен и Североизточен район (без Добруджа) – 200-310 лв./дка, в Добруджа – 350-550 лв./дка, в Югоизточния район – 200-280 лв./дка, в Централен южен район – 280-350 лв./дка. В Югозападния район пазарът и през 2010, и през 2011 г. остава слаб.

През 2011 г. (отново по информация на Българската асоциация на собствениците на земеделски земи) цените са нараснали с 15-20%. В някои области като Добрич нарастването е над 50%. За малките парцели с площ 5-15 дка средната цена се движи в рамките на 360-420 лв./дка в зависимост от областта. Само в Добричко цените са по-различни, като максимумът е 700 лв./дка. По-големите терени са се продавали през 2011 г. на стойности между 700 и 900 лв. за декар.

### **13.2.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗВИТИЕТО НА ПАЗАРА НА ГОЛФ ИМОТИ (ГОЛФ-ТУРИЗЪМ)**

В последните години все повече се отдава значение на възможностите за развитие на голфа като алтернативен вид туризъм по Черноморското ни крайбрежие. Голф туризмът е един от специализираните видове туризъм, който е в съвсем начален стадий на развитие в България - относителният му дял като туристически продукт е 0.2% в общото предлагане на България като туристическа дестинация. С оглед природните дадености, климатичните условия и членството на България в ЕС (то оказва своето влияние върху развитието на туризма и утвърждава имиджа на България като „близка“ дестинация, предлагаща усещане за стабилност, надеждност и предсказуемост), голф туризмът има съществен потенциал за развитие в страната. Развитието на голф туризма и предлагането му като специализиран туристически продукт от България, ще окаже също така цялостен положителен ефект и

върху имиджа на България като туристическа дестинация, предлагаща към момента основно масови туристически продукти. Развитието на този вид туризъм ще позволи ефективно използване на пустеещи земи от държавния поземлен фонд за изграждане на голф игрища, развитие на публично-частното партньорство в изграждане на голф-игрища и съпътстващата ги инфраструктура, създаване и разширяване на туристически дестинации на територията на общини, които до момента не са развити като туристически дестинации, което ще доведе и до значим социален ефект за тези общини, както и интеграция на голф-туризма с други видове специализирани туристически продукти (яхтен, балнео и спа туризъм), с цел привличане на платежоспособни туристи от висок клас.

Системното нарастване на броя на играещите голф, води до увеличаване броя на страните, предлагащи голф туризъм като специализиран вид туристическа услуга, и съответно до увеличаване броя на голф игрищата в тези страни. Една от основните характерни черти на всички страни с високо развит съвременен туризъм, е че предлагат като туристическа услуга „голф туризма“, като в туристическите си райони имат изградени голф игрища и обекти за настаняване, предназначени предимно за практикуващите голф и техните семейства: „голф хотели“, „голф вили“, „голф апартаменти“ и „голф пристанища“, но също така и за семеен туризъм за непрактикуващи този спорт. За привличането и на „обикновени туристи“- неиграещи голф, голф комплексите изграждат и предлагат допълнителни услуги, които предоставят на непрактикуващите спорта алтернативи за прекарване на почивката им – тенис кортове, велосипеди, спортен риболов, фитнес зали, спа, тематични екскурзии в района, което влияе благоприятно върху развитието на съответните общини – подпомага културен, кулинарен и други видове туризъм.

Голф туризмът като специализиран вид туризъм има положителен ефект за развитието на туризма на територията на цялата дестинация, респективно за дейността на всички икономически субекти в региона, а в крайна сметка и за цялата национална икономика. Голф туризмът съществено допринася за удължаването на туристическия сезон и за промяната на структурата на туристопотока (увеличаване относителния дял на платежоспособния турист, който е традиционен ползвател на услугата „голф туризъм“ и съпътстващите я други услуги – балнео, спа, яхтен туризъм, културно-исторически туризъм и пр.)

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

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

### **13.3. ПЛАНОВЕ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО**

С оглед на развитието на България като атрактивна голф-дестинация и отчитайки непосредствените бизнес цели на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, особено важно за Дружеството

обстоятелство е възможността за осъществяване на предстояща инвестиция: изграждане на бутиков апартаментен комплекс от най-висока категория в рамките на Голф-селище „БлекСий Рама“.

Идейният проект предвижда изграждането на апартаментен комплекс основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Предварителния проект представлява V-образна сграда, ситуирана в рамките на голф игрището, с излаз на две улици. Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположение в партера и сутерена. Те ще ключват приемно фоайе с рецепция и администрация, лоби бар, пиано бар, ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, фитнес и СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни посещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания, като се предвижда общата разгърната застроена площ на две нива да достигне над 6000 кв. м.







Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Комплексът ще разполага с покрит и открит паркинг, като в прилежащото околно пространство проект за озеленяване, с алеи и парково осветление при запазване на близката прилежаща гора.

Параметрите заложи в предварителните планове и разчети на Емитента предвиждат луксозният апартаментен комплекс да бъде ползван сезонно и по-конкретно девет месеца в годината, като средната заетост на легловата база през тези девет месеца, както и на прилежащите обслужващи единици - ресторант, бар и рекреационен център няма да надвишава 65 на сто. Към момента като възможни източници за финансиране на проекта се обмислят евентуално ново последващо увеличение на капитала, както и привлечен капитал под формата на облигационен заем.

За развитието на проекта са предвидени различни алтернативни възможни сценарии. При първия възможен вариант се предвижда „Сити Пропъртис“ АДСИЦ да осъществи продажба на част от единиците за настаняване веднага след въвеждането на апартаментния комплекс в експлоатация, отчитайки съществения предварителен интерес от страна на евентуални кандидат - купувачи на имоти в рамките на голф-игрище „БлекСий Рама“. В същото време, непродадените единици за настаняване, както и прилежащите обслужващи единици (ресторант, пиано бар, рекреационен център) ще бъдат отдадени за управление, което ще позволи на Дружеството да получава за периода на експлоатация на комплекса постоянен приход ежемесечен приход в рамките на около от 30 до 40% от цената на всяка нощувка в апартаментния комплекс (от непродадени единици за настаняване), както и от прихода на прилежащите обслужващи единици.

Другият възможен вариант е, при неосъществяване на очакваните продажби на единици за настаняване, апартаментният комплекс да бъде отдаден за управление изцяло след въвеждането му в експлоатация, което ще позволи на Дружеството за неопределен период да генерира приходи от целия апартаментен комплекс, като впоследствие се пристъпи

постепенно към продажба на единиците за настаняване, отчитайки конюнктурата и състоянието на пазара на луксозни голф имоти.

Предвид предходното, консервативните предварителни разчети на Емитента сочат, че при осъществяване на който е да е от горните сценарии, входящите парични потоци вследствие на експлоатацията на апартаментния комплекс или експлоатацията на апартаментния комплекс комбинирана с продажба на част от единиците за настаняване ще бъдат достатъчни за изпълнение на предварителните очаквания на Емитента, свързани с идейния проект с оглед постигане на най-добра реализация и оттам постигане на възможно най-добра възвръщаемост.



Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Необходимостта от изграждането на подобен тип луксозен апартаментен комплекс в рамките на голф селището, която в същото време предлага и гаранции за неговото предвидено функциониране се съдържат в следното:

- Развитието на „БлекСий Рама“ като център предоставящ широки възможности за бизнес и конферентен туризъм;
- Недостатъчна леглова база във вилното селище и необходимост от предоставянето на избор на различните типове платежоспособни клиенти във връзка с нагласата им за конфиденциалност и уединеност;
- Непосредствената близост до Румъния и наличието на възможност за привличането на все повече платежоспособни румънски туристи;
- Висок интерес на руски и други платежоспособни потенциални купувачи и посетители от Централна и Източна Европа към услугите предоставяни от комплекса;
- Провеждане на голф турнири и спортни събития от най-висок ранг;
- Възможност за конкуренция с останалите голф игрища в региона;

- Възможност за конкуренция с легловата база, предлагана в курорти по Северното Черноморие на страната (Албена, Златни пясъци).

Не са известни други тенденции, несигурности, изисквания, ангажименти или събития, които се очаква да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента, поне за текущата финансова година.

#### **14. ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не предоставя прогнози за печалбите.

## **15. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА**

### **15.1. МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно чл. 60 от Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството.

### **15.2. МЕТОД ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО**

Съгласно чл. 50 от Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0.2 на сто от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите.

Общото събрание на акционерите може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели (тантиеми).

Възнагражденията на членовете на СД се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление. В случай че изплащането на възнаграждение на членовете на СД може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

За дейността си по договора със „Сити Пропъртис“ АДСИЦ обслужващото дружество „Фиск“ ЕООД има право на възнаграждение, както следва:

(а) стандартно счетоводно обслужване на база прилагане на двустранното счетоводство, международните (националните) стандарти за финансова отчетност и специфичните правила за отчетност, изисквани от нормативната уредба, отнасяща се до дейността на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ; месечно възнаграждение в размер на левовата равностойност на 260 евро без ДДС;

(б) изготвяне на справки-декларации по ИНТРАСТАТ и подаване към НАП: за дневници, съдържащи до 25 реда, възнаграждението е включено в това по т. „а“, а за такива с над 26 реда – възнаграждението е по допълнително договаряне;

(в) администриране на работни заплати на работещите на трудов договор и на хонорар: месечно възнаграждение в размер на 10 евро на човек, за персонал до 10 броя служители;

(г) извършване на интернет банкиране, по заявка на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ; месечно възнаграждение в размер на левовата равностойност на 50 евро без ДДС;

(д) за счетоводно обслужване по годишно приключване и съставяне на годишен финансов отчет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ по МСФО (НСС), изготвяне и подаване на годишна

данъчна декларация и годишен финансов отчет към НАП, и изготвяне и подаване на годишен финансов отчет към НСИ: възнаграждение в размер две месечни вноски;

(е) изготвяне на тримесечни междинни финансови отчети, необходими за целите на отчитане пред КФН, банкови и други финансови институции, лизингови компании, застрахователни дружества и др.: месечно възнаграждение в размер на левовата равностойност на 100 евро без ДДС.

Съгласно чл. 54 от Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, размерът на възнаграждението на обслужващото дружество се определя и изменя при спазване на разпоредбата на Устава относно максимално допустимия размер на разходите за управление.

### **15.3. МЕТОД НА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА РЕГИСТРИРАНИТЕ ОДИТОРИ**

Съгласно сключен договор между „Сити Пропъртис“ АДСИЦ и „ЕР ЕС ЕМ Би ЕКС“ ООД - специализираното одиторско предприятие, за извършване на независима проверка (одит) на годишния финансов отчет за 2011 г. на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, емитентът заплаща на одиторското предприятие възнаграждение в размер на левовата равностойност на 340 (триста и четиридесет) евро без включен ДДС. Възнаграждението е изчислено на база необходими 20 работни одиторски часа, при цена на един работен одиторски час, равна на левовата равностойност на 17 (седемнадесет) евро без ДДС.

### **15.4. ДАННИ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕТО НА БАНКАТА ДЕПОЗИТАР**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ заплаща на банката-депозитар „РАЙФАЙЗЕНБАНК (България)“ ЕАД за дейността ѝ, свързана с извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството, водене на регистър на ценни книжа, такси и комисионни съгласно стандартната Тарифа на банката-депозитар на такси и комисионни.

### **15.5. ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА АКТИВИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ**

При осъществяване на дейността си е възможно недвижимите имоти, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

## 16. ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ И СЛУЖИТЕЛИ

### 16.1. Учредители на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Учредители на Дружеството са:

„Трансстрой-Бургас“ АД, гр. Бургас, седалище и адрес на управление: гр. Бургас, ул. „Успенска“ № 8, ЕИК 102003626.

Договорен фонд „Ти Би Ай Динамик“ и Договорен фонд „Ти Би Ай Хармония“ – организирани и управлявани от УД „Ти Би Ай Асет Мениджмънт“ ЕАД, седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Тинтява“ № 13Б, ет. 2, ЕИК 130994276.

Участието на учредителите в капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ при учредяването е, както следва:

Акционер	Брой акции	Дял в капитала (%)
„Трансстрой-Бургас“ АД	350 000	70.00
Договорен фонд „Ти Би Ай Динамик“	75 000	15.00
Договорен фонд „Ти Би Ай Хармония“	75 000	15.00
<b>ОБЩО:</b>	<b>500 000</b>	<b>100.00</b>

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Към 01.03.2012 г. от учредителите само ДФ „Ти Би Ай Динамик“ притежава акции от капитала на Дружеството – 70 броя акции, равни на 0.01 на сто от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

### 16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

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

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

#### Иван Атанасов Манолов - Изпълнителен директор и Член на съвета на директорите

Служебен адрес:	гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
Образование:	Висше
Квалификация:	Икономист – организатор в промишленото производство
Професионален опит:	
20.09.2010 г. и понастоящем	Член на СД и Изпълнителен директор на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

от 2004 г. и понастоящем	ЕТ „ВАЛПРО – Пламен Проданов“ – търговски пълномощник по смисъла на чл. 26 от ТЗ.
<b>Основни дейности извън Емитента –</b> <i>участие в други дружества като член на административните, управителните или контролните органи, съдружник или прокурист през последните 5 г. и понастоящем</i>	
от 1995 г. и понастоящем	„Одесос холдинг“ АД - гр. Варна – член на Съвета на директорите, Изпълнителен директор и акционер, притежаващ 17 638 броя акции, представляващи 35.28 % от капитала на Дружеството  „ЗПК Одесос холдинг“ АД - гр. Варна - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор  „Одесос лизинг“ АД – гр. Варна - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор  „Одесос Инвест“ АД - гр.Бургас - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
<i>участие в други дружества като член на административните, управителните или контролните органи, съдружник или прокурист през последните 5 г. които участия са прекратени към датата на настоящия Проспект</i>	
от 1996 г. до 2010 г.	„Варна Инвест“ ООД – съдружник и управител
от 1997 г. до 2010 г.	„ЕКИП ММ“ ООД - съдружник и управител
от 2006 г. до 2009 г.	„Солт Лейк Кънтри Клуб – България“ ООД - управител

Извън посоченото по-горе г-н Иван Манолов е участвал и в други дружества като член на административните, управителните или контролните органи, съдружник или прокурист, през различни периоди, предхождащи последните 5 години, както следва: ЕТ „Делта – М“ – собственик и управител - от 1992 г. до 1996 г.; „Черноморски имоти“ ООД – Управител и съдружник - от 1994 г. до 2005 г.; „Одесос 33“ АД – член на СД и Изпълнителен директор - от 1998 г. до 2003 г.; „Колони“ ЕООД – едноличен собственик и управител - от 1997 г. до 2001 г.; „Мегапонт“ ЕООД – едноличен собственик и управител - от 1997 г. до 2003 г.; „Б-Сервиз Холдинг“ ЕООД - управител - от 1997 г. до 2004 г.

Г-н Иван Манолов е бил назначен или избран за ликвидатор на следните дружества: „Варна Инвест“ ООД; „Екип ММ“ ООД; „Борч Сервиз“ ООД; „Солт Лейк Кънтри Клуб – България“ ООД; „Югоагент Тур“ ЕООД; „Югоагент Добрич“ ООД; „ЗПК Одесос Холдинг“ АД; „Колони“ ЕООД.

Г-н Иван Манолов е бил назначаван като временен, служебен и постоянен синдик в зависимост от етапа на развитие на съответното производство по несъстоятелност на следните дружества: „Аква Британика“ ЕАД, гр. Добрич; „Сириус 2011“ ЕООД; „Скарлет 2011“ ЕООД, гр. Добрич; „Джанини 2011“ ЕООД, гр. Добрич; „Агрибул Контакт и Консулт“ ООД, гр. Добрич; „Рим Строй“ ЕООД; „Грийн Парк“ ЕООД, гр. Козлодуй и „Българска Инвестиционна Група“ ООД, гр. Добрич.



Г-н Иван Манолов:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е прекратено поради несъстоятелност през последните 5 г.;
- участвал е в управителните органи на следните дружества, които са били в производство по ликвидация през последните 5 г.: „Варна Инвест“ ООД – съдружник и управител; „ЕКИП ММ“ ООД - съдружник и управител; „Солт Лейк Кънтри Клуб – България“ ООД – управител; „ЗПК Одесос холдинг“ АД - гр. Варна - член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор; след откриване на производството по ликвидация за всяко от изброените дружества, г-н Иван Манолов е бил избран за техен ликвидатор.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на Иван Манолов към Емитента и негови частни или други интереси.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които Иван Манолов е избран за член на СД на Емитента.

Г-н Иван Манолов:

- не притежава акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. На Иван Манолов не са давани опции за придобиване на акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ;
- не е сключвал с Емитента договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия;
- е сключил договор със „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на Член на СД и Изпълнителен директор. Отношенията между Емитента и Иван Манолов като Изпълнителен директор и член на неговия СД се регулират от чл. 39 до чл. 50 (включително) от Устава на Дружеството.

В изпълнение на решение на ОСА от 20.09.2010 г., с което г-н Иван Манолов е избран за член на СД и в изпълнение на решение от заседание на Съвета на директорите, с което г-н Манолов е избран и за Изпълнителен директор на Дружеството, със заплащане в размер на минималния осигурителен праг за длъжността, и във връзка с решение на ОСА от 30.06.2008 г., което определя месечно възнаграждение за членовете на СД в размер на една минимална

работна заплата за страната, полученото общо брутно възнаграждение от Иван Манолов, в качеството му на член на СД и Изпълнителен директор, за последната финансова година (2011 г.) е в размер на 12 840 лв.

Иван Манолов е сключил договор за управление със „Сити пропъртис“ АДСИЦ, в качеството си на Член на СД и Изпълнителен директор на Дружеството.

Иван Манолов не е получавал непарични възнаграждения, нито суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения, съответно с него не е договаряно условно или разсрочено възнаграждение.

Няма предвидени компенсации или обезщетения за предсрочното прекратяване на мандата на Иван Манолов.

### Христо Димитров Гиргинов - Член на Съвета на директорите

<b>Служебен адрес:</b>	гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
<b>Образование:</b>	Висше
<b>Квалификация:</b>	Архитект
<b>Професионален опит:</b>	
от 2010 г. и понастоящем	„Сити Пропъртис“ АДСИЦ – член на СД
от 2004 г. до 2007 г.	„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ – Ръководител инвестиционни проекти
от 2002 г. до 2004 г.	„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД - инвестиции
от 2001г. до 2002 г.	ПОК „Доверие“ АД – Ръководител отдел „Инвестиции в недвижими имоти“
от 1996 г. до 2001 г.	„НОРД“ – архитектурно бюро – Управител и главен проектант
от 1995 г. до 1996 г.	- Проектант по част Архитектура ЕТ „Е-5“
от 1994 г. до 1995 г.	„Искър – 13“ – архитектурно бюро – Проектант по част Архитектура
от 1992 г. до 1994 г.	„ДИКАНСКИ“ – инженерингова компания – Проектант/Ръководител направление „Строителство“
<b>Основни дейности извън Емитента - участие в други дружества като член на административните, управителните или контролните органи, съдружник или прокурист през последните 5 г.:</b>	
от 2005 г. и понастоящем	„ХипоКапитал“ АДСИЦ – член на СД
от 2011 г. и понастоящем	„Кийстоун мениджмънт“ ЕООД – Управител и собственик на 100% от капитала
<b>Други участия в дружества, прекратени през последните 5 години</b>	
от 2006 г. до 2011 г.	„Пи Ди Ем“ ЕООД – Управител
от 2006 г. до 2009 г.	„Пи Ди Ем“ ЕООД - собственик на 100% от капитала

Г-н Христо Гиргинов:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;

- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на Христо Гиргинов към Емитента и негови частни или други интереси.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които Христо Гиргинов е избран за член на СД на Емитента.

Г-н Христо Гиргинов:

- не притежава акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. На Христо Гиргинов не са давани опции за придобиване на акции от капитала на Сити Пропъртис АДСИЦ;
- не е сключвал с Емитента договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия;
- е сключил договор със „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на Член на СД. Отношенията между Емитента и Христо Гиргинов като член на неговия СД се регулират от чл. 39 до чл. 50 (включително) от Устава на Дружеството.

В изпълнение на решение на ОСА на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от 20.09.2010 г., с което г-н Христо Гиргинов е избран за член на СД, и във връзка с решение на ОСА от 30.06.2008 г., което определя месечно възнаграждение за членовете на СД в размер на една минимална работна заплата за страната, полученото общо брутно възнаграждение от Христо Гиргинов, в качеството му на член на СД, за последната финансова година (2011 г.) е в размер на 2 880 лв.

Христо Гиргинов е сключил договор за управление със „Сити пропъртис“ АДСИЦ, в качеството си на Член на СД на Дружеството.

Христо Гиргинов не е получавал непарични възнаграждения, нито суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения, съответно с него не е договаряно условно или разсрочено възнаграждение.

Няма предвидени компенсации или обезщетения за предсрочното прекратяване на мандата на Христо Гиргинов.

**Иван Атанасов Гогов - Независим член на Съвета на директорите**

<b>Служебен адрес:</b>	гр. София, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
<b>Образование:</b>	Висше
<b>Квалификация:</b>	Магистър по икономика
<b>Професионален опит:</b>	
от 2010 г. и понастоящем	Незавидим член на СД на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ
от м. октомври 2009 г. и понастоящем	“TNS BBSS - Gallup International” – социолог и изследовател
от м. ноември 2005 г. до м. септември 2009 г.	GfK Bulgaria, Market Research Institute – технически сътрудник
от м. май 2005 г. до м. септември 2009 г.	ЕТ „Фуерте“ – Валентина Петрова - Преводач
<b>Основни дейности извън Емитента</b> - участие в други дружества като член на административните, управителните или контролните органи, съдружник или прокуриснт през последните 5 г.	
от 2012 г. и понастоящем	Управител и едноличен собственик на капитала на „ОС Консулт“ ЕООД
<b>Други участия в дружества, прекратени през последните 5 години</b>	
	Няма такива

Г-н Иван Гогов:

- няма фамилна връзка с друг член на СД на Дружеството или негов учредител;
- не е осъждан за измама през последните 5 г.;
- не е участвал в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е бил обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишаван от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на Иван Гогов към Емитента и негови частни или други интереси.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които Иван Гогов е избран за независим член на СД на Емитента.

Г-н Иван Гогов:

- не притежава акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. На Иван Гогов не са давани опции за придобиване на акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ;
- не е сключвал с Емитента договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия;

- е сключил договор със „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в качеството си на независим член на СД. Отношенията между Емитента и Иван Гогов като независим член на неговия СД се регулират от чл. 39 до чл.50 (включително) от Устава на Дружеството.

В изпълнение на решение на ОСА на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ от 20.09.2010 г., с което г-н Иван Гогов е избран за член на СД, и във връзка с решение на ОСА от 30.06.2008 г., което определя месечно възнаграждение за членовете на СД в размер на една минимална работна заплата за страната, полученото общо брутно възнаграждение от Иван Гогов, в качеството му на член на СД, за последната финансова година (2011 г.) е в размер на 2 880 лв.

Иван Гогов е сключил договор за управление със „Сити пропъртис“ АДСИЦ, в качеството си на независим член на СД на Дружеството.

Иван Гогов не е получавал непарични възнаграждения, нито суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения, съответно с него не е договаряно условно или разсрочено възнаграждение.

Няма предвидени компенсации или обезщетения за предсрочното прекратяване на мандата на Иван Гогов.

Към датата на Проспекта в Дружеството няма назначени други лица, в това число служители на ръководна длъжност, освен Директор за връзки с инвеститорите –Теменуга Нешова Калканова и дейността на Дружеството не зависи от дейността на други лица, освен членовете на Съвета на директорите, чиито професионален опит е подробно описан по-горе.

#### **Теменуга Нешова Калканова – Директор за връзки с инвеститорите**

Теменуга Калканова е завършила висше образование, специалност „Бизнес администрация и маркетинг“, степен: бакалавър, в American International University in London, London, UK и притежава степен: Магистър по Туристически мениджмънт от City College – Affiliated Institution of University of Sheffield, Thessaloniki, Greece.

<b>Служебен адрес:</b>	гр. София 1164, ул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б
<b>Образование:</b>	Висше
<b>Професионален опит:</b>	
16.03.2012 г. – понастоящем	Директор за връзки с инвеститорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ
м. 04.2008 г. – понастоящем	Оперативен директор на BlackSeaRama Golf & Villas
м. 07.2006 г. – м. 04.2008 г.	Директор отдел връзка с клиенти в Reforma Advertising
м. 08.2005 г. – м. 07.2006 г.	Мениджър ключови клиенти в DDB Sofia AA
м. 12. 2004 г. – м. 08.2005 г.	Мениджър „Кетъринг и събития“ в Kempinski Hotel Zografski

	Sofia
м. 03. 2002 г. – м. 12. 2004 г.	Управител хотелски комплекси / Маркетинг директор в „Галатея 2002“ АД
<b>Основни дейности извън Емитента - участие в други дружества като член на управителните или контролните органи, съдружник или прокурист за последните 5 г.:</b> Теменуга Калканова не е участвала като член на управителните или контролните органи, съдружник или прокурист за последните 5 г. в търговски дружества	
<b>Други участия в дружества, прекратени през последните 5 години</b>	
	Няма такива

Теменуга Калканова:

- не притежава участие в други търговски дружества като съдружник;
- няма фамилна връзка с член на Съвета на директорите на Дружеството, негов учредител или висш ръководен състав;
- не е осъждана за измама през последните 5 г.;
- не е участвала в управителни и контролни органи или висш ръководен състав на дружество, за което е открито производство по несъстоятелност, прекратено е поради несъстоятелност, или е било в ликвидация през последните 5 г.;
- не е била обект на официално публично инкриминиране и/или санкции от законови или регулаторни органи през последните 5 г.;
- не е лишавана от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент през последните 5 г.

Не са известни потенциални конфликти на интереси или възникнали такива по повод изпълнение на задълженията на Теменуга Калканова към Емитента и нейни частни или други интереси.

Не съществуват договорености или споразумения между акционери, клиенти, доставчици и други, съгласно които Теменуга Калканова да е избрана за директор за връзки с инвеститорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Теменуга Калканова не притежава акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ. На Теменуга Калканова не са давани опции за придобиване на акции от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Теменуга Калканова не е сключвала с Емитента договори, които излизат извън обичайната дейност на Дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация за договора/мандата, възнаграждението и други компенсации на лицето

На свое заседание от 12.03.2012 г. Съветът на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ взе решение за назначаване на Директор за връзки с инвеститорите – Теменуга Нешова

Калканова. Трудовият договор с избрания директор за връзки с инвеститорите беше сключен на 14.03.2012 г. и е с начална дата на изпълнение на задълженията 15.03.2012 г.

През последните три финансови години (2009-2011 г.) до избора на нов Директор за връзки с инвеститорите, в лицето на Теменуга Калканова, длъжността се изпълняваше от Данаил Илиев Димитров. Полученото общо брутно възнаграждение от Данаил Димитров, в качеството му на Директор за връзки с инвеститорите, за последната финансова година (2011 г.) е в размер на 8 302.70 лв.

Теменуга Калканова не е получавала непарични възнаграждения, нито суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения, съответно с нея не е договаряно условно или разсрочено възнаграждение.

В трудовия договор на Теменуга Калканова няма предвидени компенсации или обезщетения за предсрочното му прекратяване, извън предвидените в Кодекса на труда.

## **17. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ**

### **17.1. МАНДАТ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

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

### **17.2. МАНДАТ НА НАСТОЯЩИЯ СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ**

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

### **17.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, ВИСШИЯ РЪКОВОДЕН ПЕРСОНАЛ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА**

Не са заделяни или начислявани от Емитента суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения по отношение на посочените лица. Подробна информация е представена в *т. 16.2. Информация за членовете на СД и висшия ръководен състав* по-горе.

С оглед на факта, че Емитентът няма дъщерни дружества – подобни суми не са заделяни или начислявани и от негови дъщерни дружества.

### **17.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА**

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

Общото събрание на акционерите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ определи мандата, числеността и избра поименен състав на Одитния комитет.

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

Съгласно чл. 40з от ЗНФО Одитният комитет на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ има следните функции:

- наблюдава процесите на финансовото отчитане;
- наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол;



- наблюдава системата за управление на рисковете;
- наблюдава независимия финансов одит;
- извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители, включително предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор.

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

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

#### **17.5. СПАЗВАНЕ НА РЕЖИМА/РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

През месец март 2008 г. е разработена, одобрена от СД и считано от тогава „Сити Пропъртис“ АДСИЦ прилага Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, съгласно изискванията на чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК и международните стандарти за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОИСР), приети на 18.12.2002 г. от ДКЦК, сега Комисия за финансов надзор (КФН).

Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ и защитата на правата на неговите акционери, в съответствие с международно признатите стандарти, и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Програмата се актуализира ежегодно и при констатирана необходимост.

## 18. ЗАЕТИ ЛИЦА

### 18.1. БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ

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

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

С оглед настъпили промени в състава и броя на членовете на СД съгласно приети решения на проведените на 17.07.2009 г. и 20.09.2010 г. ОСА, общият брой заети лица в Дружеството се е изменял както следва:

- до месец юли 2009 г. броят на заетите лица в Дружеството е общо 6 (шест) - 5 (петима) членове на СД и Директор за връзки с инвеститорите на трудов договор;

С решение на ОСА, проведено на 17.07.2009 г., Валентина Николова Цонева е освободена по собствено желание като член на СД на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

- от месец юли 2009 г. до края на ноември 2010 г. общият брой на заетите в Дружеството лица е 5 (пет) – 4 (четирима) членове на СД и Директора за връзки с инвеститорите;

С решение на ОСА, проведено на 20.09.2010 г., членовете на СД са освободени поради изтичане на мандата им.

- от декември 2010 г. до момента общият брой на заетите в Дружеството лица е 4 (четирима) - 3 (трима) членове на СД и Директор за връзки с инвеститорите.

**Таблица № 17:** Брой на заетите лица в Дружеството за всяка от последните три финансови години (2009 – 2011 г.)

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

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Информация относно членовете на Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, както и информация за изплащаните възнаграждения и за мандата им е представена в *т. 16.2. и т. 17.3.* от този документ.

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

### **18.2. АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ**

Акционерните участия на членовете на Съвета на директорите и висшия ръководен състав са оповестени в *т. 16.2.* от настоящия документ.

### **18.3. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА**

Към датата на Проспекта няма каквито и да било договорености за участие на служители на Дружеството в капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

## 19. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 19.1. АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ 5 ИЛИ НАД 5 НА СТО ОТ КАПИТАЛА НА „СИТИ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

**Таблица № 18:** Акционери на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, притежаващи 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в ОСА към 31.03.2012 г.

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

Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ

Освен горепосочените лица, няма други юридически или физически лица, които да притежават пряко, непряко или чрез свързани лица 5 или над 5 на сто от капитала на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

### 19.2. РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

Всички издадени акции на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ имат еднакви права. В този смисъл няма акционери, вкл. посочените в т. 19.1. по-горе, които имат различни права на глас в Общото събрание на акционерите.

### 19.3. Лица, които упражняват контрол върху Емитента

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

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

**19.4. ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

На „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не са известни каквито и да било договорености, действието на които може на последваща дата да доведе до промяна в контрола на Дружеството.

## 20. ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Оповестени от Дружеството транзакции между свързани лица в изпълнение на приетите съгласно Регламент (ЕО) № 1606/2002 г. Международни стандарти за финансовите отчети към 31.12.2009 г., 31.12.2010 г., 31.12.2011 г. и 31.03.2012 г. са следните:

**Таблица № 19:** Транзакции между свързани лица за последните 3 години (2009 - 2011 г.) и към първо тримесечие на 2012 г.

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

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2009 г.

към 31.12.2010 г.					
Свързано лице	Вид на транзакцията (в хил. лв.)				Обяснение
	Вземане	Задължение	Приход	Разход	
Трансстрой-Бургас АД		9		2	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Янко Петров Пашов				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Олга Петрова Дякова				3	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Иван Атанасов Манолов				1	Възнаграждение като член на Съвета на Директорите
Членове на управителен орган		2			Гаранция на членове на СД

<b>ОБЩО</b>		<b>11</b>		<b>9</b>	
-------------	--	-----------	--	----------	--

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2010 г.

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

Източник: Одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2011 г.

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

Източник: Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.

Към 31.03.2012 г. Дружеството не е отпуснало заеми.

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

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

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

## 21. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

### 21.1. ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Одитираните финансови отчети на Дружеството, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), заедно с одиторските доклади и докладите за дейността, на индивидуална база, за финансовите години 2009 г., 2010 г. и 2011 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Неодитираните междинни финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, изготвени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г. са представени съгласно изискуемите срокове в Комисията за финансов надзор.

Входящи номера на предоставените отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ в Комисията за финансов надзор:

ОТЧЕТ	Вх. №	ДАТА
Одитиран индивидуален годишен финансов отчет към 31.12.2009 г.	10-05-6826	31.03.2010
Одитиран индивидуален годишен финансов отчет към 31.12.2010 г.	10-05-7264	31.03.2011
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2011 г.	10 - 05 - 9983	30.04.2011
Одитиран индивидуален годишен финансов отчет към 31.12.2011 г.	10-05-7157	29.03.2012
Неодитиран междинен финансов отчет към 31.03.2012 г.	10 - 05 - 9715	26.04.2012

*Източник: „Сити Пропъртис“ АДСИЦ Одитираните годишни отчети за 2009 г., 2010 г. и 2011 г., и междинните неодитирани отчети към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г. са представени чрез системата e-Register.*

Цитираните отчети могат да бъдат открити на интернет-страниците на КФН ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) и БФБ ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)), където са оповестени от „Сити Пропъртис“, в качеството му на емитент на акции, приети за търговия на БФБ-София, под код 40У, както и на интернет-страницата на Дружеството ([www.citypropertiesreit.com](http://www.citypropertiesreit.com)).

Няма друга информация освен годишните финансови отчети за 2009 г., 2010 г. и 2011 г., посочена в Регистрационния документ, която да е одитирана от одиторите на Дружеството.

Финансовите данни в настоящия Регистрационен документ са взети от одитираните годишни финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за 2009 г., 2010 г. и 2011 г., и от междинните неодитирани финансови отчети на Дружеството към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г.

Последната одитирана финансова информация е към 31.12.2011 г. Последната финансова информация, предоставена в Регистрационния документ, е от междинния финансов отчет към 31.03.2012 г., който е неодитиран.



**21.2. ПРОФОРМА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ**

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

**21.3. ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ГОДИШНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана.

**21.4. ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

Емитентът не изготвя финансови отчети на консолидирана база.

**21.5. МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Освен одитираните годишни финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за 2009, 2010 и 2011 година, в настоящия Регистрационен документ са използвани междинни финансови отчети на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ към 31.03.2011 г. и 31.03.2012 г., които не са одитирани.

**21.6. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание на акционерите. 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 годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата от печалбата на финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ, не се прилага.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година.

Дружеството не е разпределяло дивидент за финансовите 2009 и 2010 г., и няма да разпределя такъв през 2011 г., съгласно решение на ОСА от 12 март 2012 г.

**21.7. ДЪРЖАВНИ (АДМИНИСТРАТИВНИ), ПРАВНИ (СЪДЕБНИ) И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА**

Към датата на изготвяне на този Регистрационен документ няма решения или искане за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.

Към датата на изготвяне на настоящия документ, както и за периода, обхващащ 12 месеца преди датата на изготвянето му, няма висящи държавни, правни или арбитражни производства, или опасност от такива производства, за които Емитентът е осведомен, страна по които да е „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, които могат или са могли да имат значителни последици през близкото минало за Емитента и/или за финансовото състояние или рентабилността му.

**21.8. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА**

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

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

След публикуването на последния междинен неаудитиран финансов отчет на Дружеството (междинен отчет към 31.03.2012 г.) Съветът на директорите е взел решение (на 27.06.2012 г.) за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на 16.08. 2012 г. при следния дневен ред:

1. Промяна на адреса на управление на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ; Проект за решение по т. 1: ОСА променя адреса на управление на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, който ще бъде гр. София, п.к.1164, район Лозенец, бул.„Джеймс Баучер“ № 23.
2. Приемане на промени в Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ; Проект за решение по т. 2: ОСА приема предложените от Съвета на директорите промени в устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ.
3. Изслушване и приемане на мотивиран доклад на Съвета на директорите на «Сити Пропъртис» АДСИЦ по чл. 114а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) за целесъобразността от сключването на сделката, посочена в т. 5 от дневния ред, която сделка се определя като сделка със заинтересовани лица по чл.114 от ЗППЦК, както и за условията на тази сделка, и за необходимостта от овластяване на Съвета на директорите за нейното сключване. Проект за решение по т. 3.: ОСА приема мотивирания доклад на Съвета на директорите на «Сити Пропъртис» АДСИЦ, изготвен на основание чл.114а от ЗППЦК за целесъобразността от сключването на сделката, посочена в т. 5 от дневния ред, която сделка се определя като сделка със заинтересовани лица по чл.114 от ЗППЦК, както и за условията на тази сделка, и за необходимостта от овластяване на Съвета на директорите за нейното извършване.
4. Приемане на оценката на правото на строеж – предмет на сделката по т. 5 от дневния ред, изготвена от оценител съгласно чл.19, ал.1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Проект за решение по т. 4. ОСА приема оценката, изготвена от определения съгласно чл. 19, ал. 1 от ЗДСИЦ лицензиран оценител ИМИЛЕКС ООД (ЕИК 103059186), гр. Варна, бул. „Съборни“ № 19а, чрез инж. Кирил Георгиев Георгиев, притежаващ

оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти със сертификат № 100100064, за оценка на машини и съоръжения сертификат № 300100035, търговски предприятия и вземания сертификат № 500100664 и инж. Нелияна Иванова Иванова, притежаващ оценителска правоспособност за оценка на недвижими имоти със сертификат № 100100063 и за оценка на машини и съоръжения сертификат № 300100034 за правото на строеж за построяване на имота, предмет на сделката по т. 5 от дневния ред.

5. Овластяване на Съвета на директорите на «Сити Пропъртис» АДСИЦ за сключване на сделка от приложното поле на чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК за учредяване в полза на Дружеството на право на строеж за построяването на АПАРТАМЕНТЕН КОМПЛЕКС за сезонно ползване в Голф селище "БЛЕКСИРАМА" в ПИ № 4496 / 21.03.2012 г., с РЗП над терен от 5 776,51 м2, РЗП със сутерен – 6 212,60 м2, в голф комплекс БЛЕКСИРАМА, разположен в ПИ 02508.541.438, находящ се в местност Табията, община Балчик, област Добрич. Проект за решение по т. 5.: ОСА овластява Съвета на директорите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ за сключване на сделка от приложното поле на чл.114, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗППЦК за учредяване в полза на Дружеството на право на строеж за построяването на АПАРТАМЕНТЕН КОМПЛЕКС за сезонно ползване в Голф селище "БЛЕКСИРАМА" в ПИ № 4496 / 21.03.2012 г., с РЗП над терен от 5 776,51 м2, РЗП със сутерен – 6 212,60 м2, в голф комплекс БЛЕКСИРАМА, разположен в ПИ 02508.541.438, находящ се в местност Табията, община Балчик, област Добрич, при условията, описани в Протокола на Съвета на директорите и Мотивирания доклад на Съвета на директорите по т.3 от дневния ред.

## 22. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 22.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ

Към датата на изготвяне на настоящия документ акционерният капитал на Дружеството е следният:

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

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

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

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

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

Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

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

Към датата на изготвяне на настоящия документ във връзка с планираното увеличаване на капитала на Емитента при условията на публично предлагане няма решение за друго увеличаване на капитала, при което емисията акции да не е издадена.

Не са предприемани действия във връзка с издаването на конвертируеми или заменими ценни книжа, или ценни книжа с варианти.

Дружеството няма оторизиран, но неиздаден капитал. Съответно няма уговорки, свързани с права за придобиване или задължения относно оторизиран, но неиздаден капитал, или задължения за увеличение на капитала.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Дружеството. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

Категории лица, които имат преференциални права за участие в увеличението на капитала:

Увеличението на капитала се провежда, като се спазва предимственото право на настоящите акционери да запишат акции от новата емисия съгласно чл. 112 от ЗППЦК. Всеки акционер има право да придобие част от емитираните нови акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на общото събрание на акционерите, освен когато увеличаването на капитала по реда на чл. 195 от Търговския закон е необходимо за осъществяване на вливане, търгово предлагане за замяна на акции или за осигуряване на правата на притежателите на варианти или конвертируеми облигации.

Увеличението на капитала чрез първично публично предлагане се извършва при условие, че Комисията за финансов надзор издаде потвърждение на този Регистрационен документ, Документа за предлаганите ценни книжа и Резюмето на Проспекта за това увеличение, и при спазване на разпоредбите на ЗППЦК, правилника на ЦД АД и на БФБ – София.

## **22.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **22.2.1. ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УСТАВА**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **22.2.2. РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАКВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ**

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

#### **Общо събрание на акционерите**

- Общото събрание включва всички акционери. Те участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично.писмено пълномощни по чл. 116, ал.1 от ЗППЦК.
- Общото събрание на акционерите решава следните основни въпроси:
  - ✓ изменя и допълва Устава на Дружеството;
  - ✓ преобразува и прекратява Дружеството;
  - ✓ увеличава и намалява капитала на Дружеството;
  - ✓ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управление им съгласно изискванията на закона;
  - ✓ назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
  - ✓ одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд „Резервен“ и за изплащане на дивидент;
  - ✓ назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
  - ✓ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
  - ✓ решава всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство

#### **Съвет на директорите**

- Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.
- Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица, като съставът му може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

- Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.
- Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и:
  - ✓ да не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
  - ✓ да не са обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
  - ✓ да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предлагащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
  - ✓ да не са лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
  - ✓ да не са съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

(д) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител в Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
3. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
4. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
5. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

- Членовете на Съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на Дружеството.
- Съветът на директорите управлява Дружеството. Той възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи. Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист.

Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно. Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър.

- Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устав са от изключителната компетентност на Общото събрание, и по-конкретно:
  1. покупка и продажба на недвижими имоти;
  2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар, както и други необходими за дейността на дружеството договори с трети лица, с изключение на договорите до 20 000 лв., които се сключват от изпълнителния директор. Замяна на обслужващо дружество или на банката-депозитар се извършва след предварителното одобрение на КФН;
  3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
  4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и Устава;
  5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
  6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
  7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и Устава;
  8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
  9. назначаване на трудов договор директор за връзки с инвеститорите;
  10. откриване на клонове и представителства;
  11. други въпроси от неговата компетентност съгласно Устава.
- В срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за увеличаване акционерния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.
- В срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 (сто милиона) лева.
- Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват не по-малко от 2/3 от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета.



Присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено, в случай че всички членове на съвета са заявили писмено съгласието си за решението, в протокол за решение, подписан от тях.

- Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство 2/3 (две трети) от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решенията по чл. 42, ал. 2, т. 1 и т. 2 (за договори на стойност над 20 000 лева) се вземат с единодушие от всички членове на Съвета на директорите, имащи право да гласуват съгласно чл. 46, ал. 1, т. 3 от Устава.
- Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:
  1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;
  2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите във Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;
  3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;
  4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.
  5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

Предходните изисквания се прилагат и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

- Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.
- Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

- Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им.
- Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен финансов отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обнародвана поканата за свикване на Общото събрание.
- Месечните възнаграждения на всички членове на Съвета на директорите, взети заедно, не могат да надхвърлят 0.2% от размера на активите по баланса на Дружеството, като точният им размер се определя от Общото събрание на акционерите на дружеството. Общото събрание на дружеството може да определи на членовете на СД допълнително годишно възнаграждение, свързано с постигането на определени финансови показатели (тантиеми), в размер общо до 1% от стойността на активите по баланса на дружеството. Това допълнително възнаграждение се изплаща в срок до 30 дни от приемането на годишния финансов отчет през следващата година. Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се изплащат при спазване на ограничението относно максималния размер на разходите за управление, посочени в Устава. В случай, че изплащането на възнаграждение по този член може да доведе до превишаване на максималния размер на разходите, възнаграждението се намалява съответно и се изплаща в рамките на допустимия размер.

### 22.2.3. ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Съгласно Устава на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ, Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД.

Акцията е неделима и дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната ѝ стойност.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър.

Всеки акционер има право да придобие част от емитираните нови акции, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Това право на акционерите не може да бъде ограничено или да отпадне по решение на Общото събрание на акционерите, освен в изрично посочените от закона случаи (вж. „Информация за акционерния капитал, Категории лица, които имат преференциални права за участие в увеличението на капитала“ по-горе).

При спазване на специалните изисквания на закона, Дружеството може да издава и привилегирани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване. Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на

привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

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

Обезсилване на акции е допустимо само в предвидените от закона и Устава случаи.

Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Уставът и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

Акции на Дружеството могат да придобиват всички български и чуждестранни физически или юридически лица при спазване на изискванията на действащото българско законодателство.

Към датата на изготвяне на настоящия документ Дружеството е издало само обикновени безналични акции, даващи право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната им стойност.

**Право на дивидент.** Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава дванадесета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено на основание чл. 247а ТЗ.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 64, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

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 годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно чл. 15 от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

**Право на глас.** Всяка акция дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание на акционерите.

**Право на ликвидационен дял.** Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

#### **22.2.4. ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН**

Промяна на правата на притежателите на акции (доколкото е допустимо от закона) следва да се извърши от Общото събрание на акционерите, включително чрез изменение на Устава на Дружеството. Тъй като към датата на настоящия Регистрационен документ акциите на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ са от един единствен клас (и ако и доколкото не бъдат издадени акции от друг клас), промяна на правата по акциите би означавало промяна на правата на всички акционери.

В случай че „Сити Пропъртис“ АДСИЦ издаде привилегировани акции (акции с гарантиран дивидент и/или с привилегия за обратно изкупуване), съгласно чл.17 от Устава на Дружеството, за да бъде взето решение за отпадане на привилегията по акциите, е необходимо съгласие на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство от  $\frac{3}{4}$  от представените акции.

Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

#### **22.2.5. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, УПРАВЛЯВАЩИ НАЧИНА, ПО КОЙТО СЕ СВИКВАТ ГОДИШНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА ДОПУСКАНЕ**

Общото събрание се провежда по седалището на Дружеството. То може да бъде редовно или извънредно.

Редовното събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание може да бъде свикано по всяко време.

Общото събрание се свиква от Съвета на директорите, както и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството (чл. 118, ал.2, т. 3 ЗППЦК).

Свикването на Общото събрание се извършва чрез покана, обявена в търговския регистър. Времето от обявяването до откриването на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни. Поканата следва да съдържа реквизитите, посочени в закона. Освен да обяви

поканата в търговския регистър, Дружеството е длъжно и да я оповести пред обществеността, по предвидения от закона ред, най-малко 30 дни преди откриване на събранието. Също така, обявената в Търговския регистър покана заедно с материалите за Общото събрание се изпраща на КФН най-малко 45 дни преди неговото откриване и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до приключването на общото събрание.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред, както и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон. В тази хипотеза, акционерите представят на Комисията и на Дружеството материалите по дневния ред най-късно на следващия работен ден след обявяването в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на допълнително включените въпроси.

Общото събрание на акционерите включва акционерите с право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството се упражнява от тези акционери, които са придобили акциите си в срок не по-късно от 14 (четиринадесет) дни преди датата на съответното Общо събрание. Датата на придобиване се установява от списъка на акционерите, който „Централен депозитар“ АД предоставя на Дружеството.

Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител.

Всеки акционер има право да упълномощи писмено лице, което да го представлява в Общото събрание на акционерите.

Упълномощаването на пълномощник да представлява акционер в Общото събрание на Дружеството следва да бъде писмено, изрично, за конкретното Общо събрание, с нотариална заверка на подписа на упълномощителя, като видът и минималното му съдържание следва да отговарят на императивните изисквания на закона. Дружеството е длъжно, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му, да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо.

Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството трябва да бъде публикувано в централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за който то се отнася.

Преупълномощаването с права за представителство пред общото събрание на Дружеството, както и пълномощно, дадено в нарушение на правилата за упълномощаване, предвидени в Устава и ЗППЦК, е нищожно.

Общото събрание на акционерите избира председател и секретар на заседанието, както и преброители.

Съгласно Устава на Дружеството, Общото събрание на акционерите е законно, ако на него са представени повече от половината от всички акции с право на глас. При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно

независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Общото събрание на акционерите взема решения с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато законът или Устава на Дружеството предвиждат друго мнозинство за вземането на някои решения. Такива са решенията за: изменение и допълнение на Устава; за преобразуване и прекратяване на дружеството; за увеличение и намаление на капитала, за избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите и определяне на тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им – за тези решения се изисква мнозинство от 9/10(деветдесети) от представените на събранието акции с право на глас (чл.37, ал.2 от Устава).

Акционер или негов представител не може да участва в гласуването на Общото събрание на акционерите:

1. за предявяване на иски срещу него;
2. за предприемане на действия или отказ от действия за осъществяване на отговорността му към Дружеството.
3. вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК, ако притежава качеството „заинтересувано лице“ по смисъла на същия закон.

На Общото събрание на акционерите се води протокол, който се подписва от председателя, секретаря и от преброителите на гласове.

Част от изброените по-горе правила и процедури за свикването на общото събрание на акционерите на Дружеството не се съдържат изрично в неговия устав, но с оглед императивния характер на дадените норми, същите са приложими за Дружеството по силата на закона.

#### **22.2.6. КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Уставът на „Сити Пропъртис“ АДСИЦ не съдържа разпоредби, които биха могли да доведат до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството.

#### **22.2.7. УКАЗАНИЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГА НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА**

Уставът на Емитента не съдържа изрични разпоредби, управляващи прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена, тъй като за Дружеството важат императивните норми на чл. 145 и сл. ЗППЦК относно разкриването на дялово участие в публичното дружество.

**22.2.8. ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН**

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

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

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно чл. 43 и 44 от Устава на дружеството, Съветът на директорите е овластен в срок до 5 години от вписване на дружеството в търговския регистър на съда да приема решения за увеличаване на капитала до 100 000 000 лева чрез издаване на нови акции, както и за издаване на облигации (вкл. конвертируеми) при общ размер на облигационния заем до 100 000 000 лева.

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

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

### **23. ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ декларира, че за периода на последните две години, непосредствено предхождащи датата на настоящия документ, няма сключени значителни договори, различни от договорите, сключвани във връзка с обичайната дейност на Дружеството, по които то е страна.

Тъй като Дружеството не е част от икономическа група, към датата на настоящия документ то не може да разполага с информация за други договори, извън обичайната му дейност, сключени от някой член на групата и съдържащи съществено задължение или право за членовете на групата.



## **24. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС**

Извън физическите лица, отговорни за изготвянето на настоящия Регистрационен документ, 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 Регистрационен документ не са участвали външни консултанти и експерти, нито са включени записи или доклади на такива лица.

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

### **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:

- Национален статически институт ([www.nsi.bg](http://www.nsi.bg));
- Българска народна банка ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg));
- Комисия за финансов надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg));
- Министерство на финансите на Р. България ([www.minfin.bg](http://www.minfin.bg));
- Министерство на земеделието и храните – Аграрен доклад от 2011 г. с актуални данни до 2010 г. ([www.mzh.government.bg](http://www.mzh.government.bg));
- Българска асоциация на собствениците на земеделски земи

## 25. ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на документа за регистрация, следните документи на Дружеството (или копия от тях) могат да бъдат инспектирани:

- а) първо съдебно решение за вписване в търговския регистър;
- б) удостоверение от Агенцията по вписванията за актуална регистрация на емитента;
- в) устав на емитента;
- г) всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от някой експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в документа за регистрация;
- д) историческа финансова информация за емитента за всяка от трите финансови години, предхождащи публикуването на документа за регистрация.

Инвеститорите могат да получат Проспекта за първично публично предлагане на акции, допълнителна информация за Дружеството и за предлаганите ценни книжа и посочените по-горе документи от:

### **„Сити Пропъртис“ АДСИЦ**

Адрес: гр. София 1164, бул. „Джеймс Баучер“ № 23, бл. 9, вх. Б

Телефон: +359 882 531 640; + 359 (2) 942 24 981

Факс: +359 (2) 942 24 981

E-mail: [kalkanova@citypropertiesreit.com](mailto:kalkanova@citypropertiesreit.com)

Интернет страница: [www.citypropertiesreit.com](http://www.citypropertiesreit.com)

Лице за контакт: Теменуга Калканова – Директор за връзки с инвеститорите, всеки работен ден от 9.00 до 17.00 ч.

### **„Ти Би Ай Инвест“ ЕАД**

Адрес: гр. София, ж.к. Изток, ул. „Тинтява“ № 13Б, вх. А, ет. 2

Телефон: +359 (2) 935 06 11

Факс: +359 (2) 935 06 17

E-mail: [i\\_baltov@tbi-invest.bg](mailto:i_baltov@tbi-invest.bg)

Лице за контакт: Иван Балтов – Изпълнителен директор, всеки работен ден от 08:30 до 17:30 ч.

## **26. ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯ**

„Сити Пропъртис“ АДСИЦ няма участия в капитала на други дружества.

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

1. Заверено копие от Устава на Сити Пропъртис АДСИЦ;
2. Заверено копие от решението за регистрация на Сити Пропъртис АДСИЦ в Търговския регистър към Софийски градски съд;
3. Заверено копие на Удостоверение за актуална регистрация на Сити Пропъртис АДСИЦ в Търговския регистър към Агенцията по вписванията;
4. Декларация от одиторите на Сити Пропъртис АДСИЦ за съответствието на финансовата информация, подлежаща на оповестяване в Проспекта с одитираните неконсолидирани финансови отчети на дружеството за периода обхванат от историческата финансова информация.

\* \* \* \* \*

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

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

Изпълнителен директор



Иван Манолов

Председател на  
Съвета на директорите

Христо Гиргинов


Заместник-председател на  
Съвета на директорите

Иван Гогов



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

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

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



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

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



Стефан Димитров  
Управител на  
„ТМФ Сървисиз“ ЕООД

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

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

  
Иван Младенов  
Изпълнителен директор  
«Сити Пропъртис» АДСИЦ

  
Красимир Петков  
Изпълнителен директор  
Ти Би Ай Инвест ЕАД

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

  
Иван Балтов  
Изпълнителен директор  
Ти Би Ай Инвест ЕАД

