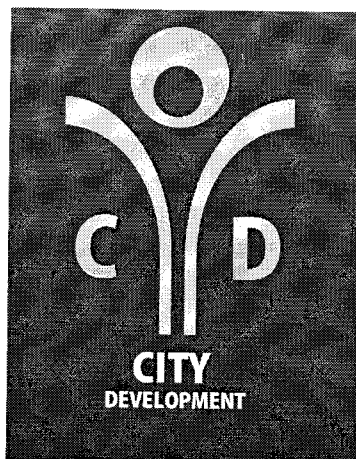




ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СИТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ АДСИЦ ЗА 2009 ГОДИНА

март 2010 г.

Годишният доклад за дейността на "Сити Дивелъпмънт" АДСИЦ е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.247 ТЗ, чл.100н, ал.7 ЗППЦК във връзка с чл. 33, ал. 1 ЗС, чл.32, ал.1, т.2 и т.4, чл. 41, ал.1, Приложение 10 и Приложение 11 от Наредба № 2/2003г. По отношение на текстове и изисквания от горните разпоредби, за които в доклада не се споменава изрично, следва да се счита, че дейност в съответната насока не е планирана и извършвана, тъй като е извън предмета и обхвата на дейност на дружеството, или са на лице други нормативни ограничения, които не са споменати в доклада.

Доклад на съвета на директорите на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ за дейността през 2009 година

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА „СИТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ“ АДСИЦ

1. Общи сведения за дружеството:

„Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ е вписано в търговския регистър на Софийски градски съд с решение от 26.01.2007 г. по ф. д. № 822/2007, партиден № 113656, том 1545, стр.96. Дружеството е учредено с капитал 500 000 лева.

С решение № 912-ДСИЦ/18.07.2007 г. Комисията за финансов надзор (КФН) потвърди проспект за публично предлагане на 170 000 броя обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност 10 /десет/ лева всяка, във връзка с първоначалното задължително 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 от ЗППЦК, съгласно решение на учредителното събрание на Дружеството от 15.01.2007 г. В резултат на подписката, приключила успешно на 23.11.2007 г., капиталът на Дружеството беше увеличен на 2 198 040 лв. Увеличението на капитала беше вписано в търговския регистър на СГС с Решения № 2 от 03.12.2007 г. и № 3 от 05.12.2007 г.

С гореспоменатото решение № 912-ДСИЦ/18.07.2007 г., КФН издаде на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с предмет: 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.

На 15.04.2008 г. Агенцията по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България издаде удостоверение за вписване на Дружеството в търговския регистър, в съответствие със Закона за търговския регистър, с изходящ № 20080415140543.

Основни акционери в дружеството към 31.12.2009 г., с дял в уставния капитал 5% и повече от 5%, са¹:

№	Акционер/наименование/ име	номинална стойност в лв	бр. акции	% дял
1.	Група Ти Би Ай България, от които	897.730	89773	40,84
1.1.	ПОК Доверие	437.600	43760	19,91
1.2.	ДФ ТВИ Динамик	170.030	17003	7,74
1.3.	ЗПАД Булстрад	153.560	15355	6,99
1.4.	ДФ ТВИ Хармония	69.470	6947	3,16
1.5.	ЗАД Булстрад Живот	67.080	6708	3,05
2.	ДФ Капман макс	156.000	15600	7,10
3.	Финансова група Юг Маркет, от които	119690	11969	5,45
3.1.	ДФ Юг Маркет Максимум	104.710	10471	4,76
3.2.	Юг Маркет АД	14.000	1400	0,64
	ДФ Юг Маркет Оптимум	980	98	0,04
3.	ЕТ Румен Вътков	547.800	54780	24,92
4.	Акционери с дял по-малък от 5%, от които	478.020	47682	21,69
4.1.	институционални инвеститори	313.620	31362	14,27
4.2.	други инвеститори-юридически лица	51.640	5164	2,35
4.3.	физически лица	111.560	11156	5,08
ОБЩО		2.198.040	219 804	100,00

Таблица 1

Дружеството е учредено за срок от 7 години.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- Румен Вътков Вътков – председател на съвета на директорите;
- Тошка Каравелова – заместник председател на съвета на директорите²;

¹ Информацията, изложена в Таблица 1 следва да се счита и като съществена част от изискуемата такава по т.18 на Приложение 10 и т.1 и т.3 на Приложение 11 от Наредба № 2/2003 г. За допълнителни подробности във връзка с тези точки от Приложение 11, виж т. VI.2 от настоящия доклад.

-
- Людмила Павлова Нанчева-Въткова – член на съвета на директорите и Изпълнителен директор;

Дружеството не е назначавало прокурист.

Банка-депозитар - „Обединена българска банка“ АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Света София“ № 5.

При осъществяване на дейността си Дружеството ползва услугите на **Обслужващо дружество**- „Финансови и Бизнес Консултации“ ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Надежда, ж.к. Толстой, бл. 33, вх. А, ап. 7 и адрес за кореспонденция гр. София-1164, ул. Кокиче № 8, партер.

Правни консултанти: - по учредяването на Дружеството и неговото лицензиране, включително първоначалното увеличаване на капитала - Вера Желязкова – юрист, „Ти Би Ай Инвест“ ЕАД;

- по текущата дейност на дружеството във връзка с осъществяване на неговия предмет на дейност – адвокатска кантора „Медарев, Велинова и партньори“ с адрес за кореспонденция София 1000, ул. „Граф Игнатиев“ № 34-Б, етаж 3, ап.5

Оценител на недвижимите имоти е „Брайт Консулт“ ООД със седалище и адрес на управление гр. София, р-н Триадица, ул. „Гоце Делчев“ бл. 1, вх. Б, ет. 3, ап. 22.

2. Описание на дейността:

Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ инвестира парични 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.

3. Инвестиционни цели :

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. По-подробно, инвестиционните цели на Дружеството са:

- запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;

² Избрана на ОСА през 2009 г., на мястото на г-н Стоян Тошев.

- реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

Стратегията на дружеството предвижда инвестиране в недвижими имоти, отговарящи на изискванията, описани в по-долу, с цел получаване на текущи доходи от договори за управление, наем, аренда, лизинг, отстъпено право на ползване, както и чрез продажба на тези имоти, с оглед формиране на стабилен доход.

Дружеството планира да и инвестира средствата си основно в недвижими имоти с жилищно предназначение – апартаменти, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване. За диверсификация на портфейла от недвижими имоти Дружеството може да придобива и имоти с бизнес и търговско предназначение, с туристическо и спортно-развлекателно предназначение. Дружеството също така може да придобива право на собственост върху поземлени имоти в урбанизирани, земеделски и горски територии.

При избор на недвижимите имоти, Съветът на директорите на Дружеството се ръководи от общите изисквания и ограничения, установени в закона и Устава, като разглежда възможността за придобиване на недвижим имот, вземайки под внимание всички фактори, оказващи влияние върху инвестицията, а именно: местоположение, възможност за развитие и преустройство, потенциал за генериране на стабилен доход, перспективи за нарастване цената на имота, ликвидност.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

(по смисъла на чл.247, ал.1, ал.2, т.1 ТЗ, чл. 33, ал. 1, т.1 във връзка с ал.2 на същия член ЗС, чл.32, ал.1, т.2 и т.4, чл. 41, ал.1, т.76 и Приложение 10 и Приложение 11 от Наредба № 2/2003г.)

„Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ бе учредено през 2007 г. и през първата оперативна година от неговата дейност, дружеството осъществи значителна като мащаб и резултати дейност. По решение на Общото събрание на акционерите (ОСА), проведено на 04.06.2008 г., бе разпределен дивидент на една акция в размер на 1,994 лв. Общият размер на сумата на дивидента бе 438 хил.лв. Същият е изплатен на акционерите в рамките на предвидения от закона срок, чрез Централен депозитар АД, въз основа на сключен договор за организиране и извършване изплащането му, с начална дата 04.09.2008 г.

Оперативната дейност на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ през 2009 г. бе насочена към приключване на сделките заложи в Проспекта, минимизиране на негативните ефекти от икономическата криза и създаване на условия за бъдеща успешна работа през 2010 г..

1. Дейност по приключване на заложените в Проспекта сделки:

1.1. Придобиване на недвижими имоти:

През отчетния период не са придобивани недвижими имоти.

1.2. Продажби на недвижими имоти:

а) Продажби на недвижими имоти с приключили нотариални сделки през 2009 г.:

На 06.02.2009 г., на основание решение на СД, бяха продадени гараж № 4 и магазин, находящи се в р-н Овча купел бяха продадени на крайни купувачи за 27 000 (двадесет и седем хиляди) и 195 583 (сто деветдесет и пет хиляди петстотин осемдесет и три) лв с включен ДДС³. Продажбата бе осъществена чрез нотариална сделка, извършена на посочената дата, като цената бе заплатена изцяло по време на сделката.

Резултатът от от сделката е виден от долната таблица:

	описание на имота	балансова стойност	продажна цена	резултат
1.	ГАРАЖ №4	21 720 лв	27 000 лв	780 лв.
2.	Магазин	157.111,04 лв	195 583 лв	5 874,79 лв
Общо			222 583 лв	6 654,79 лв

Таблица 2

б) Продажби на недвижими имоти с подписани предварителни договори и изплатен аванс през 2008 г.:

в) Получени суми с настъпил падеж по приключили нотариални сделки:

През 2009 г. бяха получени суми с настъпил падеж в рамките на годината с общ размер **3 000 лв.**

2. Дейности по създаване на условия за реализация на проекти в периода 2010-2011 г.:

Икономическата криза обхвана страната през 2009 г. доведе, практически, до замразяване на строителството. В резултат на това, основният проект на дружеството за изграждане на жилищен комплекс върху собствен терен с площ 3 719 кв.м, находящ се в гр.София, СО - Район „Витоша“, местност ж.к. „Гърдова глава“ бе спрян. Предвид неблагоприятната общоикономическа ситуация, дружеството предприе мерки за облекчаване на плащанията към банката-кредитор, като задълженията бяха отложени до месец 06.06.2010 г. Съветът на директорите и обслужващото дружество предприемат целенасочени действия за продажба на посочения имот.

Намеренията на дружеството са, след укрепване на състоянието му чрез продажба на споменатия имот и при наличието на позитивни сигнали за възстановяване на националната икономика, първоначално, да се насочи към по-малки като инвестиционен размер проекти, които да са адекватни на икономическата ситуация и креткосрочните перспективи.

³ Посочената цена е без включен ДДС. Тази информация следва да се счита и като съществена част от изискуемата такава по Чл.41, ал.1, т.7.б от Наредба № 2/2003г. на КФН.

Предвид влошената икономическа обстановка на пазара на недвижими имоти в страната, бяха преустановени действията за финализиране на сделката за строителния терен в гр. София, р-н Овча купел, кв. Горна баня, представляващ 4 бр. УПИ с общи граници и площ 4085 кв.м. Дружеството предприема действия за продажба на посочения имот. Именно с цел предлагане на атрактивна продажна цена сделката не бе приключена, тъй като продавачът е физическо лице, при окончателна продажба върху цената не се начислява ДДС, което прави имота привлекателен за потенциални инвеститори.

Съгласно чл. 20 ал.1, във връзка с чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), дружеството-оценител „Брайт Консулт“ ООД извърши, по възлагане от страна на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ, преценка на притежаваните от дружеството недвижими имоти към 31.12.2009г.

Данните от преценката на имотите към 31.12.2009 г. са посочени в следната таблица (в лв. без ДДС):

Описание на имота	Оценка към 31.12.2008 г.	Оценка към 31.12.2009 г.	Промяна на стойността (в %)
Строителен терен в гр. София, р-н Витоша, м. „Гърдова глава“	5 068 300 лв.	3 851 000лв	-24,02%
Фитнес зала (1 бр.) София, р-н Ов.купел	130 200 лв.	96 730лв	-25,71%

Таблица 3

3. Информация относно по-важните финансови показатели на дружеството (по смисъла на чл. 247, ал.1 ТЗ и чл. 33, ал.2 ЗС):

Към 31.12.2009 г., дружеството реализира загуба в размер на 1 287 **хил. лв**⁴. От тях **904 хил. лв** представляват загуби от обезценки на активи.

Приходите от дейността произхождат от оперативна дейност, продажби на недвижими имоти (1 бр. магазин и 1 бр. гараж – *София, р-н Овча купел*) – **186 хил.лв (без ДДС)**⁵

Разходите за управление и обслужване на дружеството, съгласно ЗДСИЦ и чл. 60 от Устава на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година не може да надхвърлят 7% от стойността на активите по баланса на дружеството. Тези разходи включват разходите за възнаграждения на членовете на СД, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителя и банката-депозитар. През 2009 г. стойността на тези разходи възлиза на 41 хил.лв,

⁴ Стойността на загубата е с натрупване.

⁵ Тази информация следва да се счита и като съществена част от изискуемата такава по чл.41, ал.1, т.7б.

което представлява 1,0% от стойността на активите по баланса на дружеството към 31.12.2009 г. От тях, възнаграждения на членовете на СД са:⁶

	Име на члена на СД	длъжност	сума
1.	Румен Вътков Вътков	Председател на СД	2.160,00 лв.
2.	Тошка Каравелова	Зам. председател на СД	1.080,00 лв.
3.	Стоян Тодоров Тошев		1.080,00 лв.
4.	Людмила Павлова Нанчева-Въткова	Изп. директор	21.600,00 лв.
ОБЩО:			25.920,00 лв.

Таблица 4

През отчетния период от начислените възнаграждения не са изплатени на: Румен Вътков – 1080 (хиляда и осемдесет) лв., Тошка Каравелова - 1080 (хиляда и осемдесет) лв. и на Людмила Павлова Нанчева – Въткова 12 960 (дванадесет хиляди деветстотин и шестдесет) лв.

Към 31.12.2009 г. собственият капитал на дружеството възлиза на **534 хил.лв.** Тази стойност е формирана, както следва:

- стойност на уставния капитал	2.198 хил.лв
- натрупана загуба към 31.12.2009 г.	-1 713 хил.лв
- фонд „Резервен“	49 хил.лв
Резултат	534 хил.лв

Таблица 5

Към 31.12.2009 г. дружеството притежава дълготрайни материални (нетекущи) със стойност, съгласно оценката на независимия оценител „Брайт Консулт“ ООД, извършена в съответствие с чл. 20, ал. 1 от ЗДСИЦ, както следва:

Описание на имота	Балансова позиция	Балансова стойност (хил.лв)	Допълнителна информация
Строителен терен в гр. София, р-н Витоша, с обща площ 3917 кв.м	„Земи (терени)“, код 1-0011	3 851 ⁷	Състои се от 4 бр. УПИ с общи граници.
Фитнес, находящ се в кв.„Овча купел“ ⁸	„Стоки“, код 1-0073	97	Тези имоти, представляващи по същество ДМА, са осчетоводени в позиция „Стоки“, тъй като са придобити с цел последваща продажба.
ОБЩО:		3 948	

Таблица 6

Вземанията към разглежданата дата са с размер **289 хил.лв** и са формирани от:

⁶ Информацията, изложена в Таблица 4 следва да се счита и като съществена част от изискуемата такава по чл. 247, ал.1, т.1 ТЗ, т.17 на Приложение 10 от Наредба № 2/2003 г. За допълнителни подробности във връзка с тази точка от Приложение 10, виж т. VI.1.1 от настоящия доклад.

⁷ Включително разходи за придобиване и разходи за и във връзка с проектни дейности.

⁸ Тези имоти са подробно описани в „Доклад на Съвета на директорите на ‘Сити Дивелъпмънт’ АДСИЦ за дейността през Iто тримесечие на 2008 г.“, т. II.1.1, стр.3.

- изплатен аванс по предварителни договори за придобиване на строителен терен, находящ се в гр. София, р-н Овча купел, кв. Горна баня с площ 4085 кв.м – 274 хил.лв;
- вдруги вземания – 5 хил.лв

Задълженията на дружеството към 31.12.2009 г. възлизат на **3 925 хил.лв.** Основната формираща стойност при тях са задължения към финансови предприятия (УНИКРЕДИТ БУБЛБАНК АД) в размер на 3 904 хил.лв.

Ликвидност на дружеството:

Източници на ликвидност са средствата, с които Дружеството разполага към определен момент за посрещане на разходите във връзка с обичайната си дейност, включително всички краткотрайни активи, които в могат да се преобразуват в необходимите наличности в относително кратки срокове, по пазарни цени и без значителни транзакционни разходи.

В този смисъл, като вътрешни източници на ликвидност следва да се разглеждат краткосрочни (текущи) активи на Дружеството, или техни съставни части, а именно:

Описание на актива	Стойност
Продажба на недвижим имот – фитнес, находящ се в София, кв. Овча купел	96 730лв. ⁹
Възстановяване на изплатен аванс по предварителен договор за покупка на строителен терен в София, кв. Горна Баня	284 000 лв. ¹⁰
ОБЩО	380 730 лв.

Таблица 7

Към 31.12.2009 г. дружеството ползва външно (дългово) финансиране под формата на банков кредит¹¹. Размерът на кредита е 3 904 хил. лв. и е използван за придобиване на строителния терен в гр. София, р-н Витоша, м. „Гърдова глава“. Съгласно подписан Анекс с банката-кредитор – срокът за погасяване е продължен до 06.06.2010 г.

Дружеството има задължения с падеж през 2010г. във връзка с договор за банков кредит¹² и влезли в сила предварителни договори за продажба на недвижими имоти, както следва:

Основание на задължението	Дължим размер	Падеж
Банков кредит за покупка на строителен терен в гр. София, р-н Витоша 1-ви транш	3.904.000 лв.	06.06.2010 г.
ОБЩО	3.904.000 лв.	

Таблица 8

⁹ Посочената стойност представлява ликвидационна стойност на посочената в Таблица 7 на стр.9 актуална пазарна оценка на имота. Относно статута на останалите имоти, включени в балансова позиция „Стоки“, виж т. III., 1), стр.12

¹⁰ Фактическото състояние и намеренията на дружеството във връзка с този имот са разяснени в т. 2, стр. 7 от настоящия доклад. Размерът на заплатения аванс е посочен в Таблица 6 на стр.8. Подробности за тази сделка са на лице в „Доклад за дейността на ‘Сити Дивелъпмънт’ АДСИЦ за 2007 г.“.

¹¹ Тази информация следва да се счита като изискуемата такава по т.8 на Приложение 10 от Наредба № 2/2003 г.

¹² Подробно разяснение на условията на кредита са на лице в „Доклад за дейността на ‘Сити Дивелъпмънт’ АДСИЦ за 2007 г.“, стр. 11 и 12, както и в „Доклад за дейността на ‘Сити Дивелъпмънт’ АДСИЦ за 2-то тримесечие на 2008 г.“, стр. 5 и 6.

III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ (по смисъла на чл.247, ал.3 ТЗ, чл. 33, ал. 1, т.2, чл. 41, ал.1, т.76 от Наредба № 2/2003г.)

Не са на лице събития след счетоводното приключване, които следва да бъдат оценени като важни такива.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРИЛАГАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ (по смисъла на чл.100н, ал.4, т.3 и ал.7 ЗППЦК)

„Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ придоби статут на публично дружество с Решение № 1643-ПД от 21.12.2007 г. на КФН.

В изпълнение на разпоредбите на чл.100н, ал.4, т.3 и ал.7 ЗППЦК и чл.32, ал.1, т.3 от Наредба № 2/ 2003 г. СД на свое заседание, проведено на 22.08.2008 г. прие „Програма за добро корпоративно управление“ и „Правилник за организацията на работа на Съвета на директорите на „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ“.

В периода до приемане на Програмата, дейността на СД бе съобразена изцяло с международните стандарти за добро корпоративно управление, а впоследствие с разпоредбите на споменатата Програма, което е видно, както от съдържанието на съставните документи на Годишния финансов отчет за 2008 г., така и от вида, формата и съдържанието на документите във връзка с текущата дейност на дружеството през отминалата година.

V. ПРОГНОЗИ ЗА РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО (по смисъла на чл.247, ал.3 ТЗ, чл. 33, ал. 1, т.3)

Вече една година пазарът на жилищни имоти в България официално е в криза. Пазарът на жилища остава под натиска на слабото търсене, което беше основна причина за намаленията на цените от втората половина на миналата година насам. Проучване на "Индекс имоти" показва, че предлагането продължава да се разнообразява като ценови граници с намаление на долните нива до около 500 евро на кв.м за панелни апартаменти в крайни квартали на големите градове и до около 600 евро на кв.м в столицата. Спадът задълбочава и разликите с цените на новото строителство.

През 2009 г. цените на жилищата спаднаха средно с над 20% в различните райони в градовете, за всички видове строителство и ценови сегменти. Спадът е съпоставим с този от кризата през 1997 г. За страната това понижение за 2009 г. е близо 40%. Новото строителство в централни и престижни райони се стабилизира в диапазона 1000-1500 евро на кв.м в Бургас и Пловдив и 1500-2000 евро на кв.м в София и Варна.

От май 2009 г. насам, продавачите все по-открито намаляват офертните цени на имотите си, тъй като вече ясно осъзнават, че цените наистина са спаднали. През последните 2-3 месеца на

изминалата година, броят на намалените имоти всяка седмица е почти равен на новопубликуваните оферти. Тази тенденция ще продължава, тъй като все още офертните нива и цените, на които се сключват сделки, се различават.

Покупките на имоти през 2009 г. минаха под знака на нуждата от използване за собствени нужди - първо жилище, смяна на жилището с по-добро, първи ваканционен имот в ски или морски курорт или къща на село. Рядко се срещат купувачи, които купуват само с цел инвестиция, защото на пазара липсва спокойствие, благоприятстващо този вид покупки.

Ноември и декември статистически през годините винаги са били с по-малко реализирани сделки и довършване на започнатите покупко-продажби.

В началото 2010 г. на пазара на жилища ще има твърде много неясноти, които ще определят и основните тенденции. Те са породени от ограниченията в начина на плащане и повишените цени за адвокатските услуги. Това ще са причините, които ще определят по-слабата активност на купувачите през първото тримесечие на 2010 г.

В тази неблагоприятна за жилищното строителство среда, през 2010 г. за „Сити Дивелъпмънт“ АДСИЦ е принципно възможен един-единствен сценарий за:

Продажба на недвижимите имоти на Дружеството:

Това към средата на март 2010 г. включва

- Строителен терен в гр. София, р-н Витоша, с площ 3917 кв.м по цена от EUR 2,4 млн. без включен ДДС;
- Фитнес зала в София, р-н Ов.купел по цена не по-малка от 100 000 лв без включен ДДС;
- Строителен терен в гр. София, р-н Овча купел, кв. Горна баня, с площ 4085 кв.м по пазарни за района цени с цел възстановяване на изплатения аванс от EUR 140 хил.¹³

Този подход би позволил Дружеството да възстанови оптимална ликвидност и без притеснения да изчака развитието на икономиката и сектора, след което избере най-доброто направление за бъдещо развитие. Основният му недостатък е практическата невъзможност за реализация в пълна степен в краткосрочен план.

В цифрово изражение, резултатът би бил приблизително следният¹⁴:

ПОСТЪПЛЕНИЯ ОТ	в ЛВ
продажба на стр.терен в София,р-н Витоша	4.694.000,00
продажба на стр.терен в София , кв.Г.Баня	274.000,00
продажба на фитнес в София, кв.Ов.купел	100.000,00

¹³ Дружеството разполага с необходимото пълномощно от продавача, който е възпрепятстван от пряко участие в процеса на евентуална продажба поради здравословни проблеми.

¹⁴ Не са взети предвид съпстващите разходи за реализация и текущи разходи за дейността.

ОБЩО постъпления	5.068.000,00
ПЛАЩАНИЯ ЗА	
погасяване на кредит към Уникр.Булбанк	3 904 000,00
други (административни) разходи	40.000,00
	33
ОБЩО плащания	3.944.000,00
РЕЗУЛТАТ	1 124.000,00

Таблица 9

Анализът на така създадената ситуация очертава следните рамкови условия за предпазване на Дружеството от изпадането му в несъстоятелност:

- а) Продажба на останалите недвижими имоти, с цел подобряване ликвидността на Дружеството и ликвидиране на задълженията му;
- б) Отдаване по наем на Фитнес, ако продажбата му се очертае като невъзможна;
- в) Разсрочване на лихвените плащания на Дружеството към банката-кредитор до момента на продажбата на недвижимите имоти, но не по-малко от края на 2010 г.;
- г) Максимално ограничаване на разходите за текуща издръжка на дейността на Дружеството. В тази връзка СД взе решение да не им бъдат изплащани възнагражденията, предвидени в договорите им за управление, дължими за периода след 01.01.2010 година.

VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

(по смисъла на чл.32, ал.1, т.2 и т.4, чл. 41, ал.1, т.76 и
Приложение 10 и Приложение 11 от Наредба № 2/2003 г.)

1. Информация по смисъла на Приложение 10 от Наредба № 2/2003г.:

1.1. Информация по смисъла на т. IVa. „Допълнителна информация“:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Съгласно информацията на стр. 7 на настоящия доклад приходите от дейността произхождат от:

Вид дейност	Стойност в хил.лв	Дял в общите приходи
Продажби на 1 бр. магазин и 1 бр. гараж	186	100%
ОБЩО	186	100,00%

Таблица 10

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Основната приходоформираща дейност на дружеството през 2009 г. е продажбата на недвижими имоти и в този смисъл тази дейност формира 100% от реализираните през годината приходи.

Не е на лице е зависимост от отделни продавачи или купувачи/ потребители.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2009 г. не са сключвани големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

Не са на лице сделки със свързано/и с Дружеството лице/а.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Не са на лице събития и други факти с необичаен за дружеството характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Видно от одитирания Баланс на дружеството към 31.12.2009 г., не са на лице сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Видно от съдържанието на Актива на одитирания Баланс към 31.12.2009 г., дружеството няма дялови участия в други дружества или инвестиции в ценни книжа и други финансови инструменти.

Инвестициите в недвижими имоти са представени в т.ІІ, стр.5-7.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Видно от съдържанието на Пасива на одитирания Баланс към 31.12.2009 г., дружеството има сключен договори за заем в качеството му на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

Видно от съдържанието на Актива на одитирания Баланс 31.12.2009 г., дружеството няма сключени договори за заем в качеството му на заемодател. Предвид разпоредбата на чл.21, ал.1, такава дейност е недопустима.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2009 г., Дружеството не е извършвало нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Заложените в „Доклад за дейността на ‘Сити Дивелъпмънт’ АДСИЦ за 2008 г.” прогнозни данни се основаваха на следните предпоставки:

1) Реализиране на един от изложените на стр. 15-17 сценарии за развитие на дейността;

2) Развитие на пазарната ситуация в съответствие с предвижданията от края на 2008 г. и началото на 2009 г.

Както е видно от изложението в т.ІІ., не бе реализиран нито един от възможните сценарии на развитие на дейността по независещи от Дружеството причини.

В този смисъл предвидните годишни цели не бяха постигнати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2009 г. управлението на финансовите ресурси на Дружеството следва да се оцени като съответстващо на пазарната ситуация и обстоятелства, в които Дружеството функционира.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Информацията по този въпрос е подробно разяснена по-горе в т.V, стр.11-12.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са на лице промени в основните принципи на управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Предвид законово определената специфика на дейността на ДСИЦ, контролни функции се изпълняваха от изпълнителния директор (независим член на СД) по отношение на обслужващото дружество и неговите подизпълнители, изразяващи се в ежемесечен преглед на дейността им във връзка с обслужване дейността на АДСИЦ.

Управлението на присъщите на дейността рискове намери израз в стриктното спазване на залегналите в т. 3.3.3. на регистрационния документ „Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация“ и в т. 3.3.4. „Критерии за избор на недвижими имоти“.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

През 2009 г., г-н Стоян Тодоров Тошев – Зам. председател на Съвета на директорите представи на редовното годишно общо събрание на акционерите, проведеното на 29.05.2009 г., уведомление, по смисъла на чл. 233, ал. 5 от ТЗ, за освобождаването му от заеманата длъжност. За нов член на Съвета на директорите бе избрана г-жа Тотка Цанева Каравелова

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Информацията по т.а) е изложена в Таблица 4 на стр.7. По смисъла на т. б), дружеството следва да заплати на: Румен Вътков Вътков сумата от 1 080 лв.; Тотка Каравелова сумата от 1 080 и на Людмила Павлова Нанчева – Въткова сумата от 10 800 лв. По смисъла на т.в), дружеството няма задължения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на

упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Румен Вътков Вътков – председател на СД, притежава чрез ЕТ „Румен Вътков-II“ 54 780 бр. обикновени, безналични акции с право на глас от капитала на дружеството. Информацията за това е изложена в Таблица 1 на стр.3.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите е Иван Стоянов Ярков, с висше икономическо образование (УНСС). Назначен е на длъжността с безсрочен трудов договор от 01.07.2007 г.

Адрес: София 1164, ул. „Кокиче“ № 8, партер;

Тел.: 02/963 46 15; факс 02/ 866 05 42

1.2. Информация по смисъла на т. „V. Промени в цената на акциите на дружеството“:

Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ-София“ АД от 21.01.2008 г.

Промените в цената на акциите за периода 01.01-31.12.2009 г., съгласно обобщената информация от БФБ, са изложени в долната таблица:

цена	дата	стойност
Начална цена BGN	05.01.2009 г.	7,50 лв
Последна цена BGN	28.12.2009 г.	1,80 лв
Максимална цена BGN	05.01.2009 г.	7,50 лв
Минимална цена BGN	31.08.2009 г.	1,50 лв
Процент.изменение %		-500%
Стойност.изменение BGN		-6,00 лв

Търговията с акциите на дружеството на „БФБ-София“ АД започна 21.01.2008 г.¹⁵

1.3. Информация по смисъла на т. „VII. Анализ и разяснение на информацията по приложение № 11“:

Информацията във връзка с Приложение 11 е изложена по-долу, в т.2.

2. Информация по смисъла на Приложение 11 от Наредба № 2/2003г.:

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Информацията е изложена в Таблица 1 на стр.3.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа

¹⁵ Виж т. III.2 на стр.11 от настоящия доклад.

или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Не са на лице ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. *Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.*

Информацията по този въпрос е изложена в Таблица 1 на стр.3.

4. *Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права*

Никой от акционерите на дружеството не притежава специални контролни права.

5. *Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.*

Не са на лице такива случаи.

6. *Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.*

Не са на лице такива ограничения.

7. *Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.*

На дружеството не са известни споразумения между акционерите с такъв характер.

8. *Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.*

Въпросите относно измененията и допълненията в устава са регулирани в

- нормативната база, касаеща дейността на дружеството;
- в устава на дружеството - чл. 32, ал.3..

Въпросите относно назначаването и освобождаването на членовете на СД са регулирани в

- нормативната база, касаеща дейността на дружеството;
- в устава на дружеството чл.32, ал.1, т.4 и чл.40-42 на устава.

9. *Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.*

Въпросите относно компетентността на ОСА са предмет на:

- нормативната база, касаеща дейността на дружеството;
- на устава - чл.32.

Въпросите относно компетентността на СД са предмет на:

- нормативната база, касаеща дейността на дружеството;
- на устава - чл.43.

10. *Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона*

Не са на лице такива договори.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не са на лице такива споразумения.

24.03.2010 г.

гр. София

.....
Людмила Нанчева-Въткова
Изпълнителен директор

