

**ГОДИШЕН ДОКЛАД**  
**за дейността на**  
**„Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ**  
**за 2007 година**

**Преглед на дейността**

***1. Регистрация на дружеството***

През 2007 година „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ премина регистрационните процедури, изисквани от закона, като получи потвърждение на проспекта за първоначално публично предлагане на ценни книжа и бе регистрирано като публично дружество в регистъра на КФН. През месец декември 2007 година бе извършено първоначалното увеличение на капитала на „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ в размер на 150000 акции с номинал 1 лев всяка. Емисията бе вписана на 28.12.2007 от Централен депозитар. Комисията за финансов надзор вписа емисията в публичния регистър.

***2. Дейност и бъдещо развитие***

„Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ сключи предварителен договор за покупка на право на строеж съгласно предвидения в проспекта на дружеството план. Преведени са предварително 625000 лева към обслужващото дружество „Сентер Консулт“ ООД, което се явява и настоящ собственик на парцела. Намеренията на дружеството са за окончателно сключване на сделката след реализиране на всички разрешителни по строежа. Според предварителните предвиждания ефективната работа ще стартира в периода април-май 2008 година и ще продължи в рамките на 24 месеца.

### ***3. Извършени разходи***

Главните извършени разходи през 2007 година са в направление регистрацията на дружеството и са в рамките на предвидените размери, уточнени в проспекта. Освен в приложения отчет, можем да ги посочим и тук като в общ вид те са както следва:

Такса издаване на лиценз – 3600 лева  
Такса потвърждаване на проспект – 600 лева  
Такси Централен депозитар – 1240 лева  
Комисион за инвестиционен посредник – 10000 лева  
Такса Държавен вестник – 115 лева  
Други – 1140 лева  
**Всичко: 16695 лева**

Извън посочените разходи, дружеството е реализирало такива и във връзка с възнагражденията на изпълнителния директор и директора за връзки с инвеститорите. Засега не са изплащани други възнаграждения на Съвета на директорите, както и хонорари на обслужващите дружества.

### ***4. Възможни рискове***

През следващата финансова година „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ е изправен основно пред следните несигурности и рискове:

- Допълнително забавяне на проекта за строителство и съответно забавяне в издаването на разрешително за строеж, което ще възпре използването на набрания до момента капитал.
- С оглед на горното следва дружеството да започне работа до месец август 2008. В противен случай ще възникне законова въпросителна около притежавания лиценз.
- Пренасищане на пазара с бизнес-площи предвид строителството на няколко търговски-центъра тип „МОЛ“ в рамките на град Варна.
- Увеличаване на цените на строителство и оттам себестойността на проекта би могла да бъде над предварително прогнозираните нива.

### ***5. Събития след датата, към която е изготвен финансовия отчет.***

В началото на месец Януари 2008 г. беше предоставена допълнителната сума от 125000 лева на „Сентер Консулт“ ООД съгласно договора за закупуване на правото на строеж. От 11 февруари стартира търговията с акции на дружеството на Българска фондова борса.

### ***6. Научноизследователска и развойна дейност.***

„Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ не извършва подобна дейност.

### **7. Придобити собствени акции.**

Дружеството не притежава собствени акции и не е прехвърляло или придобивало такива през 2007 година.

### **8. Съвет на директорите**

- 8.1. За 2007 година е изплатено възнаграждение единствено на изпълнителния директор в размер на 762 лева. Посочената сума е за периода Октомври – Декември.
- 8.2. Членовете на управителния орган не са придобивали и не са прехвърляли акции на дружеството през годината. Към 31.12.2007 те не притежават акции.
- 8.3. Член на Съвета на директорите може да придобива акции на дружеството, както всеки друг потенциален инвеститор.
- 8.4. Участията на членовете на СД в други дружества са както следва:

#### **Ирина Валентиновна Кривенко**

*а) не участва като неограничено отговорен собственик в дружество;*

*б) притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:*

**Наименование СИАНА-60**

**БУЛСТАТ 103251230**

**Вид ООД, търговец по ТЗ, юридическо лице**

*в) не участва в управлението на други дружества и/или кооперации като прокурист;*

*г) участва в управлението на други дружества и/или кооперации, като управител на:*

**Наименование СИАНА-60**

**БУЛСТАТ 103251230**

**Вид ООД, търговец по ТЗ, юридическо лице**

**Наименование ТЕХНО-ЛЕВЕЛ**

**БУЛСТАТ 103944842**

**Вид ДЗЗД, друг търговец по смисъла на ТЗ, неюридическо лице**

*д) не участва в управлението на други дружества, като член на СД.*

#### **Христо Тодоров Станев**

*а) не участва като неограничено отговорен собственик в дружество;*

*б) не притежава над 25 на сто от капитала на дружества;*

*в) не участва в управлението на други дружества и/или кооперации като прокурист;*

*г) не участва в управлението на други дружества и/или кооперации, като управител;*

*д) не участва в управлението на други дружества, като член на СД.*

### **Александър Симеонов Симеонов**

*а) не участва като неограничено отговорен собственик в дружество;*

*б) притежава над 25 на сто от капитала на дружества, както следва:*

**Наименование** Финалекс ЕООД

**БУЛСТАТ** – 148151333

**Вид** Дружество с ограничена отговорност

*в) не участва в управлението на други дружества и/или кооперации като прокурист;*

*г) участва в управлението на други дружества и/или кооперации, като управител, както следва:*

**Наименование** Финалекс ЕООД

**БУЛСТАТ** – 148151333

**Вид** Дружество с ограничена отговорност

*д) не участва в управлението на други дружества, като член на СД.*

8.5 Членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори с дружеството, които се отклоняват от основната му дейност или се различават съществено от пазарните условия.

### **9. Клонове на „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ.**

Дружеството няма клонове.

### **10. Използвани финансови инструменти.**

Дружеството не използва финансови инструменти.

### **Програма за добро корпоративно управление**

Програмата е приета в края на 2007 година и е валидна за текущата 2008 г. Към момента на съставяне на годишния отчет Съветът на директорите оценя прилагането ѝ като успешно, което ще продължи и занапред като програмата ще подлежи на актуализация при нужда.

### **Допълнителна информация**

През 2007 година по отношение на дружеството могат да се посочат следните факти:

1. Не са извършвани продажби на продукти и услуги.
2. Не са реализирани приходи.
3. Не са сключвани значителни сделки.
4. Не са сключвани сделки със свързани лица.
5. Не са възникнали необичайни за дружеството събития.

6. Няма сделки, водени извънбалансово.
7. Дружеството няма дялови участия в страната или чужбина.
8. Дружеството няма получени заеми.
9. Дружеството не е предоставяло заеми.
10. Средствата, набрани от задължителното увеличение на капитала, са използвани като аванс към обслужващото дружество „Сентер Консулт“ ООД за придобиване право на строеж. Проектът е в съответствие с предвидения в проспекта на дружеството.
11. Не са публикувани прогнози за финансови резултати за 2007 година.
12. Дружеството има задължения в размер на 7794 лева, като основната част от тях са внесените гаранции за управление от членовете на СД.
13. Инвестиционните цели на „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ, каквито са предвидени в проспекта на дружеството, засега няма причини да бъдат променени. Част от реализацията на проекта ще бъде финансирана от дружеството, а собственици на останалата част и респективното право на строеж ще бъдат други инвеститори. Намеренията на Съвета на директорите са да бъдат придобити тези части от проекта, които в бъдеще ще бъдат отдавани под наем и ще бъде реализиран текущ доход за акционерите. При недостиг на средства в течение на стротелно-монтажните работи ще бъде осъществено ново увеличение на капитала в рамките на до 5 милиона лева през 2008 година. Предвидена е и възможност за забавяне в изплащанията на направените разходи от обслужващите дружества за сметка на „Пропъртис Кепитал Инвестмънтс“ АДСИЦ. Сумите могат да бъдат изплащани с постъпленията от наеми, както и посредством ползване на банков заем при необходимост.
14. Не са възникнали промени в основните принципи на управление.
15. Не са извършвани промени в управителния орган.
16. На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял от настоящи акционери.
17. Не са известни висящи съдебни или административни дела, касаещи вземания или задължения на дружеството.
18. Директор за връзки с инвеститорите от месец Октомври 2007 г. е Силвия Денчева Илиева, адрес за кореспонденция: Варна, Бизнес Парк Варна, Сграда Б1, Офис 307; Тел. 052/966343.
19. През 2007 година няма сключени сделки на Българска фондова борса с акции на дружеството, поради което не може да се посочи промяна в цената на акциите.

ЗА „ПРОПЪРТИС КЕПИТАЛ ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ:

.....  
( Ирина Кривенко – Изп. Директор )