

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

За годината, завършваща на 31 декември 2019г.

ПРИЕТ С ПРОТОКОЛ ОТ 11.03.2020г. НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИТЕ

НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ГЛАВА СЕДМА ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2019г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване, приети от Европейския съюз, чл. 100н, ал.4 от Закона за публично предлагане на ценни книжа и Приложение 10 към Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар за ценни книжа и разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано в Република България с ЕИК 175264350.

Дружеството е със седалище, адрес на управление и адрес за кореспонденция гр. София, район Лозенец, бул. Джеймс Баучер № 23.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюризация 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.

Основната му дейност е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти /секюризация на недвижими имоти/, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем или продажбата им.

Структура на основния капитал

Акционер	31.12.2019 г.				31.12.2018 г.			
	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	% Дял	Брой акции	Стойност (хил.лв.)	Платени (хил.лв.)	% Дял
Гаранционен фонд	64 120	64	64	4,93%	64 160	64	64	4,93%
ДФ Доверие	82 136	82	82	6,32%	82 136	82	82	6,32%
ППФ Доверие	82 136	82	82	6,32%	82 136	82	82	6,32%
УПФ Доверие	82 136	82	82	6,32%	82 136	82	82	6,32%
ДФ Ди Ви Хармония	460	-	-	0,04	460	-	-	0,04
Топ Про ЕООД	195 000	195	195	15%	195 000	195	195	15%
ДФ Астра плюс	78 653	79	79	6.05%	78 740	79	79	6,06%
Андрей Венцелов Райчев	325 100	325	325	25,01%	325 100	325	325	25,01%
Стоян Тодоров Тошев	64 905	65	65	4,99%	64 905	65	65	4,99%
Кънчо Марков Стойчев	325 100	325	325	25,01%	325 100	325	325	25,01%
Физически лица	254	-	-	0,01	167	-	-	0,01
Общо:	1 300 000	1 300	1 300	100%	1 300 000	1 300	1 300	100%

Акциите на дружеството се търгуват на алтернативен пазар на дружества със специална инвестиционна цел на Българската Фондова Борса – BaSE.

Борсов код: **4OY**

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

ISIN код на емисията : **BG1100074076**

През отчетния период не са извършвани сделки на официален пазар с акции на дружеството, последните сделки с акции на дружеството са както следва:

№	Дата	Обем	Цена
1.	04.10.2012	650 000	1
2	26.05.2008	650 000	1
Общо реализиран обем и средна цена на търгуваните акции:		1 300 000	1

Показатели за пазарна оценка:

- Балансова стойност на една акция. Той се изчислява на базата на сумата на основния капитал в обикновени акции и броя на обикновените акции. Номиналната стойност на една акция на Сити Пропъртис АДСИЦ е 1 лев.
- Доход на една акция. Изчислява се на базата на сумата на нетната печалба, намалена със сумата на дивидентите за привилегированите акции и броя на обикновените акции. Сити Пропъртис АДСИЦ няма привилегировани акции и промени в броя на обикновените акции през годината.

Доход на една акция към 31.12.2019 г. е в размер на (0.01) за една акция.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност.

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и/или чужбина.

Дружеството е публично дружество по смисъла на ЗППЦК.

Дружеството не е регистрирано като финансова институция.

Финансовият резултат на Дружеството за 2019г. след данъци е загуба в размер на 19 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Капиталова структура

Собственият капитал на Дружеството е 436 хил. лв.

През отчетната 2019г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Управление

Съгласно действащият Търговски закон в България, към 31 декември 2019 г., Сити Пропъртис е акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Към 31 декември 2019 г., Съвета на директорите се състои от следните членове:

- Румен Цветанов Меченски;
- Борислав Георгиев Тодоров;
- Иван Атанасов Гогов.

Изпълнителен Директор на Дружеството е Борислав Георгиев Тодоров.

Човешки ресурси

Персонал

Персоналът, с който е реализирана дейността през 2019 год. е 2 човека.

Работна заплата

Начислените и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година са в размер на 9 хил. лв.

Анализ на продажби и структура на разходите

Основният дял от приходите на Дружеството са от отдаване под наем на недвижими имоти.

Структура на приходите от основна дейност е както следва:

- отдаване под наем 45 хил.лв.

Разходите за основна дейност са в размер на 64 хил. лв. и са свързани основно с:

- разходи за външни услуги – 17 хил.лв.;

- разходи за амортизации – 23 хил.лв.;

- разходи за персонал – 9 хил.лв.;

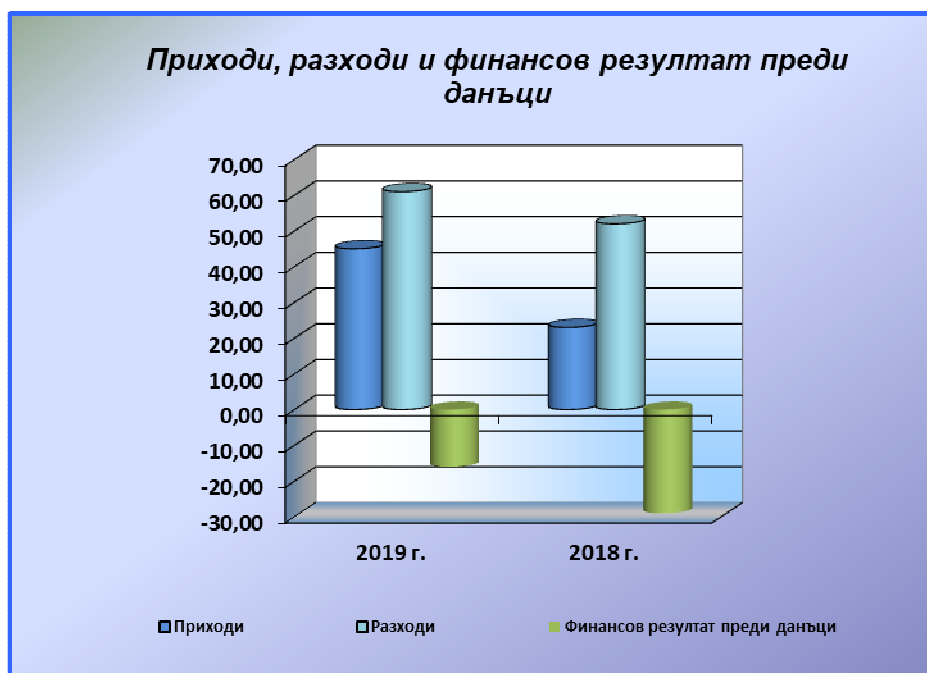
- други разходи – 15 хил.лв.

	2019 г.	2018 г.
Приходи	45	23
Разходи	64	52

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

Финансов резултат преди данъци	(19)	(29)
--------------------------------	------	------



Инвестиционни проекти

Основните инвестиционни проекти на Дружеството са свързани с придобиването и отдаването под наем на сгради.

Дружеството притежава следните инвестиционни имоти: земи, сгради, оборудване.

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи: компютърна техника.

Дружеството е започнало изграждане на Голф-селище. Към 31.12.2019 г. направените инвестиции са в размер на 218 хил.лв.

Изследователска и развойна дейност

През отчетната 2019г. Дружеството не е извършвало изследователска и развойна дейност.

Кратък преглед на състоянието на пазара

Основни клиенти, сключени договори

Основни и дългогодишни наши клиенти са Фиск ЕООД, с които сме в договорни взаимоотношения. Двустранното ни сътрудничество е ползотворно, предвиждаме съвместната ни работа да продължи и в бъдеще.

Преглед на дейността

Финансовият резултат е загуба в размер на 19 хил. лв.

Дивиденди и разпределение на печалбата

През 2019 г. Дружеството не е разпределяло дивиденди.

Финансови инструменти

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви (финансовите инструменти) на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Текущи търговски и други вземания	11	24
Парични средства	1	11
Общо финансови активи	12	35
Финансови пасиви	31.12.2019г.	31.12.2018г.
Текущи търговски и други задължения	24	54
Общо финансови пасиви	24	54

В приложенията към финансовия отчет на Дружеството към 31 декември 2019г. е представена допълнителна информация относно оценяването и представянето на финансовите инструменти.

Финансов отчет и анализ

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

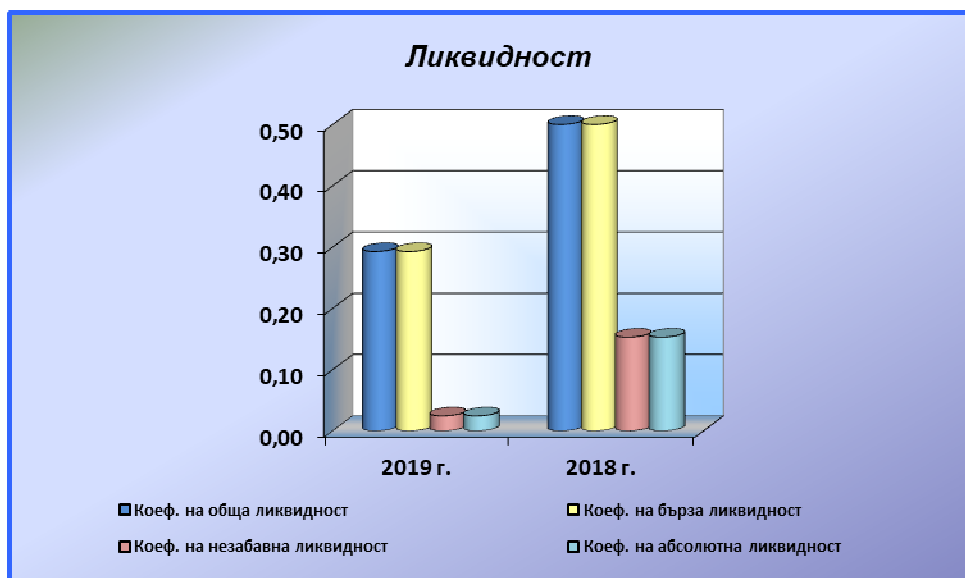
Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

Основните икономически показатели, характеризиращи дейността на Дружеството, са:

	2019 г.	2018 г.
Коеф. на финансова автономност	10.2093	6.1486
Коеф. на задлъжнялост	0.0979	0.1626



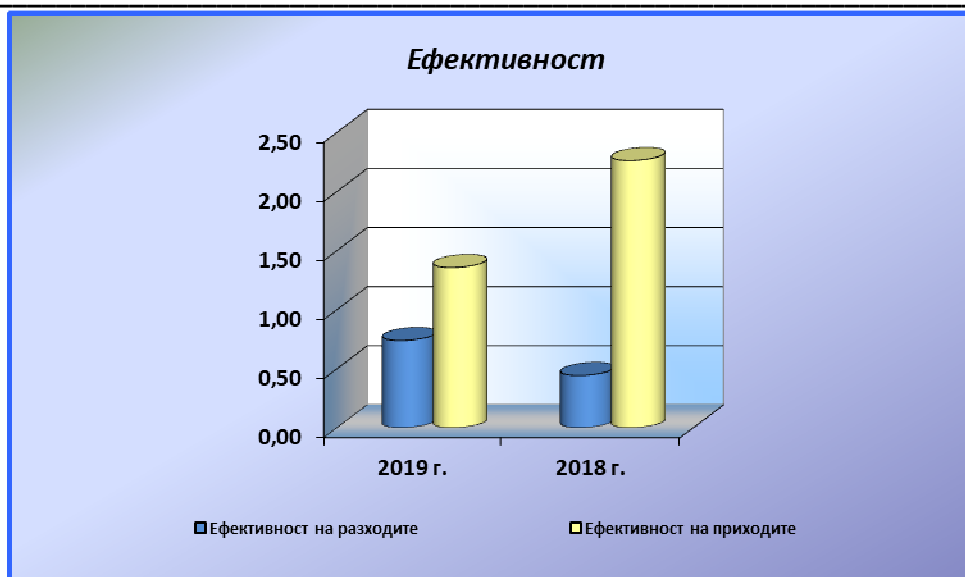
	2019 г.	2018 г.
Коеф. на обща ликвидност	0.2927	0.5000
Коеф. на бърза ликвидност	0.2927	0.5000
Коеф. на незабавна ликвидност	0.0244	0.1528
Коеф. на абсолютна ликвидност	0.0244	0.1528



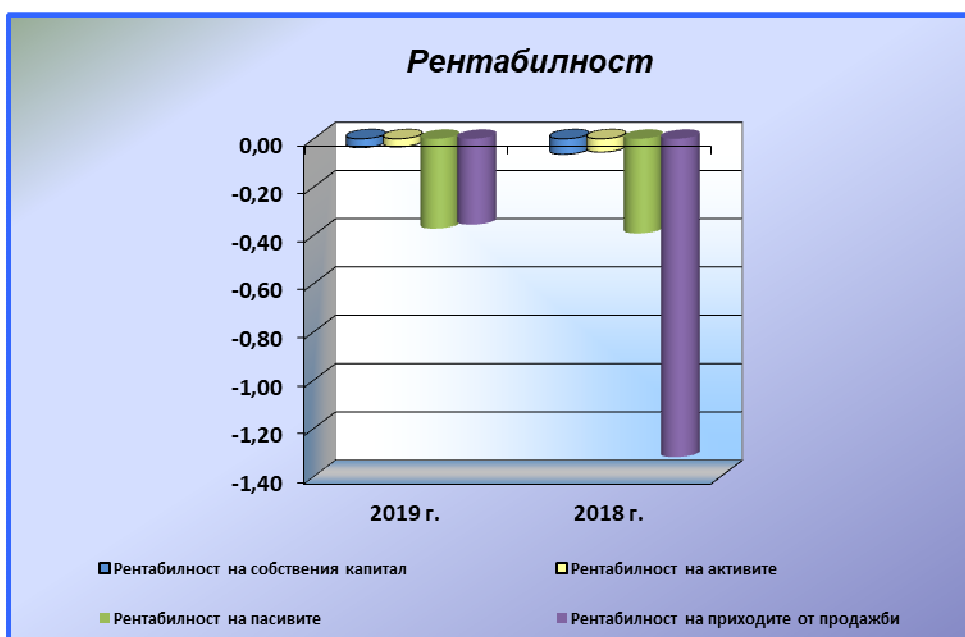
	2019 г.	2018 г.
Ефективност на разходите	0.7377	0.4423
Ефективност на приходите	1.3556	2.2609

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019



	2019 г.	2018 г.
Рентабилност на собствения капитал	(0.0364)	(0.0637)
Рентабилност на активите	(0.0332)	(0.0548)
Рентабилност на пасивите	(0.3721)	(0.3919)
Рентабилност на приходите от продажби	(0.3556)	(1.3182)



Стопански цели за 2020 г.

Основните цели на Дружеството са:

- Изграждане и утвърждаване на добра репутация на Дружеството
- Стабилно развитие на Дружеството в ситуация на световна финансова криза
- Дългосрочна стабилност и устойчиво нарастване на инвестициите на акционерите на Дружеството
- Ефективно управление на риска чрез диверсификация на инвестиционните проекти на Дружеството

Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството не предвижда промени в развитието на основната дейност на Дружеството в краткосрочен план/дългосрочен план.

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

Информация по чл. 187 д от Търговския закон

През 2019г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон

През 2019 година няма получени възнаграждения от членовете на Съвета на директорите.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

През изминалата 2019г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството или свързани с тях лица не са сключвали договори по смисъл на чл. 240 б от Търговския закон.

Към 31 декември 2019г. членовете на Съвета на директорите имат следните участия по смисъла на чл. 247, ал. 2, т. 4 от ТЗ:

Участие на членовете на съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 % на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации, като прокуристи, управители или членове на съвети

1. Борислав Георгиев Тодоров, с ЕГН 8004051947.

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
 - ГРЕНБУЛ ООД, ЕИК: 130696109 – 50 %;
 - СВЕТГЕО ЕООД, ЕИК: 131093651 – 100 %;
 - КЮ 2 ООД, ЕИК: 200485491 – 50 %;
 - КЮ 2 ИНВЕСТ ООД, ЕИК: 201019557 – 50 %;
 - ДЕЛТА АКАУНТИНГ ООД, ЕИК: 201602474 – 50 %
 - АЛЕГРО ПЛЮС ЕООД, ЕИК: 130450125 – 100 %
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет, а именно:
 - ГРЕНБУЛ ООД, ЕИК: 130696109 – управител;
 - СВЕТГЕО ЕООД, ЕИК: 131093651 – управител;
 - РИХТЕР ЕНЖИНИЪРС, ЕИК: 200104862 – съвет на директорите;
 - КЮ 2 ООД, ЕИК: 200485491 – управител;
 - КЮ 2 ИНВЕСТ, ЕИК: 201019557 – управител;
 - ДЕЛТА АКАУНТИНГ ООД, ЕИК: 201602474 – управител

2. Иван Атанасов Гогов, с ЕГН 8507286460

- Притежава участие в капитала на следните дружества:
 - ОС КОНСУЛТ ЕООД, ЕИК: 200197585 – 100 %
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет
 - ОС КОНСУЛТ ЕООД, ЕИК: 200197585 – управител

3. Румен Цветанов Меченски, с ЕГН 7911154087

- Не притежава участие в капитала на дружества
- Участва в управлението на дружества като прокурист, управител или член на съвет

Съгласно чл. 100н, ал. 7, т- 2 и Приложение № 10 към 32, ал. 1, т. 2 /изп. И доп. – ДВ бр. 101 от 2006 г., в сила от 01.01.2007 г., бр. 82 от 2007 г., бр. 63 от 2016 г./ от Наредба 2 от 17.09.2003 г.

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, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	22	100%	вътрешен	Фиск ООД	Не
Общо	22	100%			

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

2. Информация относно приходите, разпределени по отделни категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производство 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, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК.

Вид услуга	Стойност (хил.)	дял	Пазар	Име	Свързаност
Наем	22	100%	вътрешен	Фиск ООД*	Не
Общо	22	100%			

*Дружеството отдава под наем, чрез Фиск ЕООД – обслужващо дружество, ваканционна вила с голф комплекс.

3. Информация за сключени съществени сделки

Освен доходите от наем, Дружеството не е сключвало други съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, 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, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК или неговото дъщерно дружество е страна с посочване стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК

През 2019 г. Дружеството няма сключени сделки със свързани лица, както и предложения за сключване на такива сделки.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2019 г. няма събития и показатели 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, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК

Дружеството няма сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.

Дружеството не притежава акции и дялове в предприятия в страната и чужбина.

8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, от неговото 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 предоставените гаранции и поемане на задължения.

Дружеството няма сключени договори за заем.

Към 31.12.2019 г. Дружеството е предоставило следните гаранции:

Стоян Тошев – 660 лв. – парична гаранция за управление

Иван Манолов – 720 лв. – парична гаранция за управление

Иван Гогов – 720 лв. – парична гаранция за управление

Борислав Тодоров – 1 020 лв. – парична гаранция за управление

Рихтер Енжиниърс – гаранция – 9 611.45 хил.лв. съгласно договор за СМР от 03.12.2013 г.

Трансстрой Бургас – 660 лв. – парична гаранция за управление

9. **Информацията относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК 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.**
Към 31.12.2019 г. Дружеството не е предоставяло заеми в качеството си на заемодател.
10. **Информацията за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**
През отчетния период няма ново емитиране на 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.**
Не са публикувани прогнозни финансови резултати за 2019 г.
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, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, е предприемал или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.**
Политиката на Сити Пропъртис АДСИЦ е насочена основно към ефективно управление на финансовите ресурси, така че да бъде обезпечена инвестиционната програма на дружеството и да се поддържа оптимален обем на оборотни средства. Сити Пропъртис АДСИЦ обслужва всичките си задължения съгласно договореностите, така че няма евентуални заплахи, за които да се предвиждат мерки за отстраняването им.
13. **Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отстраняване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.**
Инвестиционните дейности на Сити Пропъртис АДСИЦ са насочени към отдаване и продажба на недвижими имоти. Възможностите за реализация са в пряка връзка с осигуряване на необходимото финансиране.
14. **Информацията за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и на неговата група предприятия по смисъла на закона за счетоводството.**
През отчетния период няма промени в основните принципи на управление на Сити Пропъртис АДСИЦ.
15. **Информацията за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.**
Елементи на финансовото управление и контрол във Сити Пропъртис АДСИЦ, са:
- Контролна среда
 - Управление на риска
 - Контролни дейности
 - Информация и комуникация
 - Мониторинг
- Контролните дейности са правилата, процедурите и действията насочени към минимизиране на риска и увеличаване на вероятността за постигане на целите и задачите на организацията. Те зависят от извършената оценка на риска. Допустимо е един риск да бъде ограничаван от няколко дейности и обратното – една контролна дейност да влияе върху няколко рискови области. Контролните дейности са подходящи, да функционират в съответствие с планираното през съответния период, са изчерпателни, разумни и свързани с общите цели на организацията.
- Контролните дейности са планирани, организирани и направлявани от ръководството, в лицето на управителя и определените за целта служители на Сити Пропъртис АДСИЦ.
16. **Информацията за промените в управителните и надзорни органи през отчетната финансова година.**
Няма промени в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.
17. **Информацията 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,**

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а/ получени суми и непарични възнаграждения;

Борислав Тодоров – договор за управление и контрол – 6 хил.лв.

б/ условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – няма.

в/ сума, дължима от емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – няма.

18. За публичните дружества – информация за притежаваните 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 на 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.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

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 относителния дял на акциите на настоящите акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от ДР на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Сити Пропъртис АДСИЦ няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството.

21. За публичните дружества – данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Екатерина Петрова Ганчева – бул. Джеймс Баучер № 23; моб.тел. 0884 551 443.

Управление на капиталовия риск

Целите на ръководството при управление на капитала са да защитят правото на Дружеството да продължи като действащо дружество с цел доходност за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Съветът на директорите може да коригира сумата на изплатените дивиденди и възстановения капитал на акционерите, да се емитират нови акции или да се продадат активи, за да се покрият дългове на Дружеството.

В съответствие с останалите в индустрията, Дружеството контролира капитала на база на съотношението собствен/привлечен капитал (коефициент на задлъжнялост). Този коефициент се изчислява, като нетните дългове (нетен дългов капитал) се разделят на общия капитал. Нетните дългове се изчисляват, като от общия дългов капитал, който се формира от задълженията към банки и финансови институции, по лизингови договори, търговски кредити и заеми, стокови кредити, без значение дали са към свързани или несвързани лица се приспадат парите и парични еквиваленти. Общият капитал се изчислява, като „собствен капитал“ (както е показан в Отчета за финансовото състояние) се събере с нетните дългове.

Политиката на ръководството е да се поддържа стабилна капиталова база, така че да се съхрани доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Вид	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.
Намален с: паричните средства и парични еквиваленти	(11)	-
Нетен дългов капитал	(11)	-
Общо собствен капитал	455	484

СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Доклад за дейността и Финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019

Общо капитал	444	484
Коефициент нетен дълг към общо капитал	(0.02)	0.00

Към 31 декември 2019г. разликата между общо собствен капитал (равен на нетните активи) и регистрирания акционерен капитал е (845) хил. лв., а собственият капитал е положителна величина - 455. хил. лв.

Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск;
- оперативен риск.

В настоящия доклад е оповестена информацията относно експозицията на Дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките и процеси в Дружеството по оценяване, и управление на риска, и управлението на капитала. Допълнителни количествени оповестявания са включени в приложенията към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Политиките за управление на риска в Дружеството са установени с цел да идентифицират и анализират рисковете, влияещи върху Дружеството, да установяват граници за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и спазване на установените граници. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на Дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури за управление цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират своята роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът, че контрагентът няма да изпълни задълженията си по даден финансов инструмент или договор, което води до финансова загуба. Дружеството е изложено на кредитен риск от своите оперативни дейности (главно за търговски вземания), както и от дейностите си по финансиране, включително депозити в банки и финансови институции, валутни сделки и други финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск зависи от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Демографската структура на клиентите и риска от неплащане в индустрията или в страната, в която те оперират влияят в по-малка степен на кредитния риск.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Инвестиции

Дружеството не прави инвестиции в ликвидни дългови и корпоративни ценни книжа с оглед на това да лимитира експозицията си по кредитен риск.

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след решение на неговото ръководство.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Дружеството следи риска от недостиг на средства, с помощта на повтарящи се инструменти за планиране на ликвидността. Целта на Дружеството е да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост, чрез използването на банкови овърдрафти, банкови заеми, облигации, финансов лизинг и наемане на договори за покупка.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта. Дружеството управлява ценовия риск като използва за основа международни котировки за определяне цените на продаваните продукти и тези, които осъществяват корелация между цените на суровия петрол и реализираните продукти.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми различни от функционалната валута, защото основно неговите операции и сделки са в български лева и/или евро, доколкото левът е с фиксиран курс спрямо еврото по закон.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни задължения, защото същите в основната си част не са лихвени или с фиксиран лихвен процент.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки;
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките;
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания;
- документация за контрол и процедури;
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове;
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия;
- развитие на аварийни планове;
- обучение и професионално развитие;
- етични и бизнес стандарти;
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно.

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2019г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа „действащо предприятие“.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Ръководството също потвърждава, че при изготвянето на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на Дружеството за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

Борислав Георгиев Тодоров
Изпълнителен директор
СИТИ ПРОПЪРТИС АДСИЦ
гр. София

20.02.2019 г.