

“ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ

“Prime Property BG REIT”

**Консолидиран междинен доклад
за дейността на**

**“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ
за периода 01.01.2015 г. – 31.03.2015 г.**

Май 2015 г.

1. Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2015 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е извършвало преценки на инвестиционните си имоти през първото тримесечие на 2015 г.

1.1 Информация за инвестиционните проекти на Дружеството

По по-съществените събития по отношение на изпълнението на инвестиционните проекти са както следва:

Бизнес Парк Пловдив

На 16.04.2007 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби два съседни урегулирани поземлени имота, находящи се в гр. Пловдив, район Тракия, съответно, **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ N IV** (четвърти) от квартал I – първи по ПУП на Югоизточна промишлена зона – I и II част на гр. Пловдив с кадастрален идентификатор 56784.539.60 и с площ от 25 138 кв.м. и **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V** (пети от квартал I – първи по ПУП на Югоизточна промишлена зона – I и II част на гр. Пловдив с кадастрален идентификатор 56784.539.64 и с площ от 23 544 кв. м.

През третото тримесечие на 2007 г. фирмата DTZ, Холандия изготви доклад и направи на предварителни проучвания за възможностите за развитие на горепосочените терени с обща площ от 48 682 кв. м.. Въз основа на доклада, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ взе решение за изграждане на инвестиционен обект – „Бизнес парк Пловдив“ и започна изготвянето на задания за възлагане на проектиране.

За проекто мениджър на „Бизнес парк Пловдив“ бе контракутувана компанията „СРМ Consultancy“ ЕООД.

Предвиждаше се Инвестиционният обект – „Бизнес парк Пловдив“ да се изгражда поетапно, като първият етап включва изграждането на офис сграда с РЗП над 15 000 кв.м.

През периода 01.04. – 30.06.2008 г. е сключен договор за проектиране с «АДА» ООД, и е разработен генерален план на комплекса, както и идеен проект за първия етап на реализация.

През периода 01.07. – 30.09.2008 г. е завършен проекта за първия етап в техническа фаза (офис сграда) и е започната тръжната процедура за избор на главен изпълнител на обекта.

През периода 01.10. – 31.12.2008 г. е завършена работната фаза на проекта за първия етап. Проектът е одобрен от Община Пловдив и на 18.11.2008 г. е издадено разрешение за строеж на офис-сградата.

От момента на издаването на разрешението за строеж на офис-сградата дейностите по изпълнението на проект „Бизнес парк Пловдив“ са изцяло преустановени и „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е започнало разговори с потенциални инвеститори относно възможностите за пазарна реализация на проекта.

На 12.02.2014 г. с нотариален акт бяха продадени 11380/25229 идеални части от Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56784.539.60 и 10864/23463 идеални части от Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56784.539.64.Общата реална площ на продадените идеални части от двата поземлени имота е приблизително 22 244 кв.м.След тази сделка общата реална площ на терените, собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ става приблизително 26 438 кв.м.

На 22.08.2014 г. с нотариален акт беше извършена доброволна делба в реални части на двата поземлени имота.

Към 31.03.2015 г. няма промени в статуса на проекта.

Прайм Бизнес Център, ул. Пиротска 104, София

С Договор 013-06/26.04.2007 г. за продажба на общински нежилищен имот, Дружеството придоби **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ**, находящ се в гр. София, район "Възраждане", ул. "Пиротска" 104, представляващ УПИ XVI – 309, кв. 162, м. "Зона Б-4", ведно с три взаимносвързани сгради – блокове „А“ и „Б“ с обща РЗП от 1 657.59 кв.м. и блок „С“ – с РЗП от 971.90 кв.м. През третото тримесечие на 2007 г. Дружеството получи разрешение и пристъпи към разрушаване на съществуващите сгради на терена.

Към края на месец юни 2008 е завършена идейната фаза на проекта, а през периода 01.07. – 30.09.2008 г. е завършен и проекта за укрепване на изкопа и технически проект за СМР до кота 0.00.

Идейният проект за сградата е изготвен и одобрен от Дирекция "Архитектура и Градоустройство" към Столична община през последното тримесечие на 2008 г.

На 26.01.2009 г. е издадено Разрешение за строеж на сградата, което е влязло в сила на 09.03.2008 г.

На 28.04.2009 г. е одобрен техническия проект за сградата от Дирекция "Архитектура и Градоустройство" към Столична община, а през второто тримесечие на 2009 г. е завършена и работната фаза на проекта. От този момент дейността по проекта е преустановена.

Към 31.03.2015 г. няма промени в статуса на проекта.

Дейностите по строителството, респективно продажбата на "Прайм Бизнес Център" ще бъдат стартирани след постигането на споразумение с инвеститори за пазарната реализация на проекта.

Корал, с. Лозенец, община Царево

Проектът се реализира съвместно с «Иммоийст» - Австрия. Двете дружества имат равно участие в проекта – по 50%.

На 30.05.2007 г. "Прайм Пропърти БГ" АД СИЦ придоби общо 4 000 ид. ч. от поземлен имот е идентификатор 44094.22.35 (четиридесет и четири хиляди деветдесет и четири, точка, двадесет и две, точка, тридесет и пет), находящи се в м. "Рибарницата", землището на с. Лозенец, общ. Царево, с площ на целия имот по кадастрална скица 40 407 (четиридесет хиляди четиристотин и седем кв.м.). След сделката Дружеството притежава 61 % /шестдесет и един процента/ идеални части от имота..

На 12.10.2007 г. се сключи договор за проектиране на Хотелски комплекс, състоящ се от дванадесет сгради.

На 28.12.2007 г. Община Царево издаде разрешение за строеж на дванадесетте сгради от комплекса с обща РЗП от 45 841 кв.м.

На 31.01.2008 г. беше сключен договор за продажба на част от имота на съсобственика "Корал Резидънс" ЕАД, като след сделката Дружеството притежава 50 % идеални части от имота.

През периода 01.07.-30.09.2008 г. продължи разработването на проекта за изграждането на хотелския комплекс в работна фаза. Изготвен е анализ на проекта от международен консултант на хотелски комплекси и му е дадена положителна оценка. Проектирани са и трасетата на външните връзки към инфраструктура, като на 10.07.2008 г. е издадено Разрешение за строеж на външни водопроводни и канализационни връзки.

През периода 01.10.-31.12.2008 г. е завършен техническия проект за външно електрозахранване на комплекса, като на 04.12.2008г. проектът е одобрен от ОЕСУТ на Община Царево.

През периода 01.01. – 31.03.2009 г. е издадено разрешение за строеж за външното електрозахранване на обекта с № 39/ 25.03.2009 г.

През периода 01.07. – 30.09.2009 г. завърши работната фаза на проекта, проектирането на външните слаботокови връзки, както и проектирането на пътната връзка на комплекса към републиканската пътна мрежа. Комплексните доклади и работните проекти за сградите са внесени за одобрение в Община Царево на 14.09.2009 г.

През периода 01.10. – 31.12.2009 г. са одобрени работните проекти за сградите в комплекса и са допълнени съответните разрешения за строеж. Също така са одобрени и проектите за : вертикална планировка и обслужващи частни улици и алеи; площадкови ВиК мрежи и съоръжения и КПС; площадкови кабелни линии НН, резервно ел. захранване и площадкова мрежа на слаботоковите инсталации; открити басейни; масивна ограда. За изброените подобекти са издадени и съответните Разрешения за строеж с №№ 207:208:209:210:211/ 25.11.2009 г.

Дружеството е предприело необходимите действия за продължаване на сроковете на действие на издадените разрешения за строеж на сградите и инфраструктурните обекти.

Към 31.03.2015 г. няма промени в статуса на проекта.

По отношение на този проект дейностите по финансовото осигуряване и строителството също така ще бъдат стартирани след постигането на споразумение с инвеститори, относно пазарната реализация на проекта.

Ваканционно селище „Фарът” Св. Влас, община Несебър

Проектът се реализира съвместно с «Иммойст» - основен акционер в „Прайм Пропърти БГ” АД СИЦ. Двете дружества имат равно участие в – по 50% и си поделят поравно разходите и приходите, свързани с проекта.

Инвестиционният проект е за изграждането на ваканционно селище в с. Свети Влас, община Несебър, състоящо се от апартаменти за сезонно обитаване, открит басейн, ресторант, винарна, фитнес център, магазини и други обекти с обслужващи функции, като са издадени и съответните разрешения за строеж. Изграждането на ваканционното селище е започнало в края на април 2006 г.

Към края на юни 2007 г. е завършен грубия строеж на сградите, удостоверено с подписването на актове образец 14.

През третото тримесечие на 2008 г. е приключена процедурата по подписване на Акт образец 15 за сградите в комплекса, а на 15.09.2008 г. са издадени Удостоверенията за въвеждане в експлоатация на сградите в комплекса.

Общият брой на апартаментите в комплекса е 106 .

След въвеждане на комплекса в експлоатация част от апартаментите са категоризирани и през активния летен сезон в тях се настаняват туристи.

Дейностите по техническа поддръжка на комплекса се осъществяват от обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт” ЕООД по силата на договори за поддръжка със собствениците на комплекса и съответно собствениците на продадените апартаменти. Заедно с това „Рийт Пропърти Мениджмънт” ЕООД осъществява и дейностите по маркетинга и продажбата на апартаменти от комплекса.

Към 31.03.2015 г. постъпленията от продажбата на апартаменти (по отношение на частта, собственост на “Прайм Пропърти”) възлизат на 761 920 евро без ДДС.

Офис сграда на ул. „ Антим I ,, № 14 в гр. София

Офис сградата е с много добра локация и се намира в идеалния център на гр.София.Сградата е в експлоатация от месец март 2007 г.Сградата е с две подземни парковнива с 35 бр. паркоместа, от които 7 бр. надземни и 28 бр. подземни.Общата РЗП на сградата е 2 651 кв.м., от които 1 704 кв.м. са надземна площ.

Непосредствено след въвеждането в експлоатация, офис сградата изцяло бе отдадена под наем.

През месец септември 2009 г. срокът на наемният договор за сградата изтече, без да бъде подновен.

На 18.05.2013 г. бе отдадена под наем 87 % от надземната площ на офис сградата (1 611.88 кв.м.).

Към 31.03.2015 г. няма промени в статуса на проекта.

Осем броя терени в района на предгаровия площад в гр. София

Дружеството притежава осем броя незастроени урегулирани поземлени имоти с планоснимачни №№ 1, 2, 5, 6, 7, 13 и 15, разположени в района срещу Централна гара в гр. София, в кв. № 79 по плана на гр. София, м. "ГГЦ – Зона В - 15". Терените са с обща площ 2 730 кв.м. и са придобивани поетапно през периода 2006 – 2008 г.

Понастоящем се осъществява процедура по окрупняване на терените.

Терен в района на квартал Редута в гр. София

На 28.04.2010 г. Дружеството закупи терен в гр. София, УПИ № XIX-635 с площ от 384 кв.м. в квартал № 178 по регулационния план на град София, местност „Гео Милев – Подуене – Редута“.

След покупката на терена възниква съдебен спор относно правото на собственост, упражнявано от страна на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, като е заведено съдебно дело по чл. 108 от Закона за собствеността.

През четвъртото тримесечие на 2014 г. съдебният спор е окончателно решен в полза на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дружеството става пълноправен собственик на терена.

Към настоящия момент дружеството осъществява пазарни проучвания относно вариантите за застрояването на терена.

Терен в местността Манастирски ливади – запад, на бул. България в гр. София

Дружеството притежава една втора идеални части от незастроен терен, съставляващ УПИ VIII в кв. 70 по плана на гр. София, местност Манастирски ливади – запад. Площта на частта от терена, притежавана от „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е 2 353 кв.м.

Към настоящия момент дружеството осъществява пазарни проучвания относно възможностите за инвестиции, свързани със застрояването на терена.

Първи терен в района на квартал Южен парк в гр. София

На 02.11.2011 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби незастроен терен с площ 330 кв.м. в район Триадица, Южен Парк III част в гр. София.

Към настоящия момент дружеството осъществява пазарни проучвания относно възможностите за инвестиции, свързани със застрояването на терена.

Втори терен в района на квартал Южен парк, гр. София

На 04.07.2013 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби още един незастроен терен с площ 3 550 кв.м. в район Триадица, Южен Парк III част в гр. София.

По отношение на този терен също така се осъществяват пазарни проучвания относно възможностите за инвестиции, свързани с неговото застрояване.

Имоти в курортен комплекс Слънчев бряг

На 28.02.2014 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ придоби с нотариални актове следните имоти, намиращи се в курортен комплекс Слънчев Бряг:

- Терен, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.15 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина. Площта на терена е 1 606 кв.м. Заедно с терена са придобити и следните съоръжения, разположени върху него: открит басейн с площ 116 кв.м. и обем 100 куб.м.; външен пул бар и открит паркинг с площ 80 кв.м.;
- Магазин 1, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.51 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина, с площ от 20 кв.м.
- Магазин 2, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.52 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина, с площ от 11 кв.м.
- Ресторант, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.48 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг Апартамент – хотел Карина, с площ от 216 кв.м.

1.2. Информация за по – големите сделки на Дружеството

На 22.05.2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ продаде собствените си 91.667 % идеални части от УПИ с обща площ 299 кв.м. , находящ се в гр. София, район „Възраждане“, бул. „Александър Стамболийски“ №76 за сумата от 1 475 000 Евро без включен ДДС.

На 28.05.2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ продаде ½ идеална част от правото си на собственост върху следните недвижими имоти:

- УПИ I- 3040 в кв. 211 по кадастралния и регулационен план на Промислена зона ЮГ – гр. Ботевград с площ по скица 14 225 кв. м., заедно с построената върху него масивна шестетажна сграда с РЗП 19 166 кв.м.

- Поземлен имот нива с площ 3 300 кв.м., пета категория, находяща се в землището на гр. Ботевград в местността „Параданското“.

Общата стойност на сделката е 1 340 000 Евро без включен ДДС.

На 23.07.2008 г. Дружеството закупи терен в гр. София, ул. „Цар Борис“ № 219, с площ от 310 кв.м. при цена 441 600 Евро без ДДС. Теренът представлява ПИ № 15 от кв.№79 по плана на гр. София, местност ГГЦ – Зона В-16.

На 01.12.2009 г. с подписването на нотариален акт бе финализирана продажбата на жилищната сграда на ул. Черковна по първоначално договорената цена от 1 975 476 евро без ДДС.

На 28.04.2010 г. Дружеството закупи терен в гр. София, УПИ № XIX-635 с площ от 384 кв.м. в квартал № 178 по регулационния план на град София, местност „Гео Милев – Подуене – Редута“ при цена от 156 000 евро с включен ДДС.

На 20.01. 2011 г. Дружеството плати 237 500 лева, представляващи продажна цена и разноски за придобиването на недвижим имот, предмет на публична продажба, проведена от ЧСИ Стиляна Стефанова с район на действие СГС по изпълнително дело № 20108590400431 и присъединено към него № 20108590400444. Към настоящият момент имотът е възложен от ЧСИ в собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ.

На 16.03.2011 г. с нотариален акт за покупко-продажба, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби недвижим имот – терен, находящ се в гр. София, район Витоша, бул. България с площ от 2 423 кв. м. и цена на придобиване (с включени транзакционни разходи) от 2 558 519 лева.

На 04.07.2013 г. с нотариален акт за покупко-продажба, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби недвижим имот – незастроен терен, находящ се в гр. София в местността „Южен Парк – Трета част“ с площ от 3 550 кв. м. и цена на придобиване (с включени транзакционни разходи) от 2 275 845 лева. Във връзка с плащането на цената на този имот Дружеството е сключило договор за целеви инвестиционен кредит с „Обединена Българска Банка“ АД. Инвестиционният кредит е в размер на 700 хил. евро и срок на погасяване от пет години.

На 12.02.2014 г. с нотариален акт за покупко-продажба, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ продаде 11380/25229 идеални части от Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56784.539.60 по кадастралната карта на град Пловдив и 10864/23463 идеални части от Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56784.539.64 по кадастралната карта на град Пловдив, като общата продажна цена на тези идеални части е 600 хил. евро с включен ДДС.

Впоследствие, на 22.08.2014 г. с нотариален акт беше извършена доброволна делба в реални части на двата поземлени имота.

На 28.02.2014 г. с нотариален актове за покупко-продажба, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби следните имоти:

- Терен, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.505.15 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина, с площ от 1 606 кв.м., заедно със следните съоръжения: открит басейн с площ 116 кв.м. и обем 100 куб.м.; външен пул бар и открит паркинг с площ 80 кв.м.;
- Магазин 1, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.51 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина, с площ от 20 кв.м.;
- Магазин 2, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.52 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг, Апартамент – хотел Карина, с площ от 11 кв.м.;
- Ресторант, представляващ самостоятелен обект с идентификатор 51500.505.15.1.48 по кадастралните регистри на гр. Несебър с адрес к.к. Слънчев Бряг Апартамент – хотел Карина, с площ от 216 кв.м.

Общата стойност на придобиване на тези имоти с включени транзакционни разходи е 1 074 461 лева.

1.3. Информация за дейността на обслужващото дружество

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е регистрирано през месец юни 2010 г. и „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на 100 % от капитала на дружеството.

1.3.1 Основни направления на дейността през тримесечието

През първото тримесечие на 2015 г. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е осъществявало дейността си в следните основни направления:

- текуща поддръжка на ваканционен комплекс „Фарът“ в Св. Влас

- маркетингова дейност с цел продажбата и отдаването под наем на апартаменти от ваканционен комплекс „Фарът“ в Св. Влас

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД осъществява дейността си на основата на сключени договор за обслужващо дружество с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и договори за поддръжка на ваканционния комплекс с „Иммоийст България“ ЕООД и „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

1.3.2. Основни финансови резултати към края на тримесечието

Основните финансови резултати от дейността на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД към 31.03. 2015 г. са както следва:

- приходи от дейността общо 4 хил. лева.

- разходи за дейността общо 6 хил. лева. Това са основно разходи за персонала и външни услуги, свързани с текущата поддръжка на комплекса.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД приключва първото тримесечие на 2015 г. със счетоводна загуба в размер на 2 хил. лева.

2. Влияние на информацията по т.1. върху резултатите във финансовия отчет

2.1. Консолидирани Финансови резултати

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ приключва първото тримесечие на 2015 г. със счетоводна загуба в размер на **24 хил. лева**.

Към 31.03.2015 г. нетните активи на Дружеството възлизат на **36 186 хил. лева**, като стойността на нетните активи на една акция (NAV) е **1.01 лв**.

Дружеството няма просрочени задължения и несъбираеми вземания.

Дружеството разполага с необходимите финансови ресурси за осъществяването на оперативната и инвестиционната си дейност.

2.2. Инвестиционен портфейл на Дружеството

Към 31.03.2015 г. инвестиционният портфейл на Дружеството се състои изцяло от инвестиции в недвижими имоти. Общата стойност на инвестиционния портфейл на Дружеството възлиза на **48 312 919 лева** и съответно включва:

- имот „Ваканционно селище „Фарът“ в Св. Влас“ – имотът е напълно завършен и е въведен в експлоатация на 15.09.2008 г. Инвестиционните разходи, свързани с този имот, включително и разходите за покупка на земята възлизат на **6 513 782 лева** без ДДС.

- имот „Офис сграда на ул. „Антим I“ № 14 в гр. София“ – имотът е напълно завършен и е въведен в експлоатация през месец март 2007 г. Инвестиционните разходи, свързани с този имот, включително и разходите за покупка на земята възлизат на **2 705 527 лева** без ДДС.

- терен в с. Лозенец, община Царево – теренът е придобит с цел реализация на проект за изграждането на ваканционно селище (Корал Резидънс). Инвестиционните разходи по този проект включват основно разходи за придобиване на земята и разходи за проектиране и възлизат общо на **8 630 404 лева** без ДДС.

- терен в гр. Пловдив, община Тракия – теренът е придобит с цел реализация на проект за изграждането на бизнес парк (Бизнес Парк Пловдив).. Инвестиционните разходи по този проект включват основно разходи за придобиване на земята (частта от земята).

останала в собственост на Дружеството след осъществената продажба на 12.02.2014 г.) и разходи за проектиране и възлизат общо на **8 249 713 лева** без ДДС.

- терен в гр. София, ул. Пиротска – теренът е придобит с цел реализация на проект за изграждането на офис сграда (Прайм Бизнес Център). Инвестиционните разходи по този проект включват основно разходи за придобиване на земята и разходи за проектиране и възлизат общо на **9 061 712 лева** без ДДС.

- осем броя незастроени терени в гр. София, разположени срещу Централна гара. Разходите за придобиването на терените възлизат общо на **6 712 026 лева** без ДДС.

- терен в гр. София, квартал „ Редута“. Разходите за придобиването на терена възлизат на **254 258 лева** без ДДС.

- терен , находящ се в гр. София, район Витоша, бул. България с площ от 2 423 кв. м. Разходите за придобиване на терена възлизат на **2 558 519 лева** без ДДС.

- два броя незастроени терени , находящи се в гр. София, квартал „Южен Парк“ с обща площ от 3 880 кв. м. Разходите за придобиване на терените възлизат общо на **2 522 520 лева** без ДДС.

- имоти в курортен комплекс Слънчев бряг, апартамент Карина 1- терен с прилежащи открит басейн, външен бар и паркинг, два броя магазини и ресторант с разходи за придобиване общо **1 074 461 лева** без ДДС.

3. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ през останалата част от финансовата година.

Рисковете, които могат да окажат влияние на дейността на „Прайм Пропърти“ АДСИЦ се разделят общо на **систематичните рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло, така и на **несистематичните рискове**, представляващи риск за самото дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове АДСИЦ не би могъл да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от мениджмънта на дружеството.

3.1.Систематични рискове

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския климат. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика и като следствие от това – негативни промени в стопанския климат, в частност евентуалните законодателни промени и по-точно тези, касаещи сектора, в който оперира Дружеството.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи. България е член на НАТО и от януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Допълнителна гаранция за политическа стабилност е и процесът на синхронизация на националното законодателство с това на страните от ЕС. Въпреки споменатите фактори, отразяващи се в намаляване на политическия риск, в Република България наблюдаваме повишение на политическия риск в сравнение с предходни години. Този процес се дължи на голямата честота на изменение на конкретни управленски (политически) решения, на липсата на ясна антикризисна програма на правителството, идеите за увеличаване на данъчната тежест и др.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие, на което намалява покупателната способност на местната валута. Инфлационните процеси водят до намаляване на реалната доходност, която получават инвеститорите. Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск. Тъй като в Р България увеличаването на паричната маса е силно ограничено, инфлационният риск не е от съществено значение за инвестициите.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалее вследствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Дружеството практически не е засегнато от лихвения риск, поради наличието на достатъчно собствени парични средства за реализирането на инвестиционните си намерения през 2015 г.

Ликвиден риск при търговията с акции на Българска Фондова Борса - София

Ликвидният риск е свързан с несигурността за наличието на активно пазарно търсене на ценни книжа на дружеството за определен период от време. Ниският обем търгувани акции би затруднила предотвратяването на възможни загуби или реализирането на капиталови печалби поради невъзможността за покупка или продажба на акциите. В този аспект за „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ следва да се очаква по-скоро нарастване на инвеститорския интерес, съответно – на търговията с акции на дружеството и на възможностите за увеличаване на капитала на дружеството (в случай че съответното мнозинство от акционерите вземат такова решение), тъй като Дружеството е едно от най-търгуваните дружества със специална инвестиционна цел на Българска Фондова Борса.

3.2. Несистематични рискове

Рискове свързани със забавянето на средства на дружеството в недвижими имоти:

Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти: Причина за такова забавяне може да бъдат липсата на подходящи имоти, съответни на инвестиционните намерения на дружеството, както правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите.

Рискове свързани със самото строителство и изграждане на инвестиционните имоти

Дружеството би носило риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършат изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството реализира основната част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. През настоящият период Дружеството продава цели инвестиционни проекти, например „Луксозна жилищна сграда, гр.София, ул. Черковна“ и апартаменти от проекта Ваканционно селище „Фарът“, Св. Влас, Несебър. Ваканционното селище е разположено на първа линия на морския бряг. Анализът на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти в региона за подобни обекти, разположени на

първа линия, ни дава основание да очакваме запазване на равнището на цените. Освен това строителната себестойност на ваканционното селище „Фарът“ е на равнище, което дава възможности за продажби на конкурентни цени.

Стратегията на Дружеството е да инвестира в имоти с много добра локация и високо качество на техническо и изпълнение. Считаме, че рисковете за пазарната реализация на такъв тип имоти са минимални.

Намаление на равнището на наемите. Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Към момента Дружеството е отдало под наем примного добри условия собствената си офис сграда, намираща се на ул. „Антим I“, в гр. София. Сградата е с много добра локация в идеалния център на града и в дългосрочен план съществени изменения в цените на наемите в негативен аспект не се очакват.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на Дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия би се отразило негативно на рентабилността на Дружеството. На пазара се надлюдава намаление на цените на строително-монтажните работи, което спомага Дружеството да оптимизира тези разходи посредством провеждане на конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите. Наред с това остават възможностите за формиране на големи по размер поръчки, напр. групиране на няколко по-малки проекта в по-голям пул или сключването на дългосрочни рамкови договори с изпълнители и сключване на договори за изграждане на обекти “до ключ” при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атрактивни цени при спазването на определени критерии за качество.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа при осъществяване на дейността на дружеството. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е в състояние да покрива всички свои задължения и не е изправено пред финансов риск.

Валутен риск

Дружеството извършва сделки деноминирани в лева и евро. Поради фиксирания курс на еврото към лева, то не е изложено на валутен риск. Не се ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Дружеството има сключен договор за инвестиционен кредит в евро, като нивото на лихвения процент по кредита е обвързано с тримесечния EURIBOR.

Очакванията са за несъществено увеличение на нивото на тримесечния EURIBOR и считаме, че това няма да доведе до значително увеличение на предстоящите плащания за лихви.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период Дружеството няма несъбираеми вземания от продажби.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица

През първото тримесечие на 2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ продаде 10.97 % от недвижимия имот намиращ се в Лозенец, общ. Царево на “Корал Резиденс” АД. Дружеството “Корал Резиденс” АД е 100% собственост на ИММОИИСТ, Австрия, акционер с над 42% дял в капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

На 17.01.2008 г. бе проведено извънредно общо събрание, което взе решение за продажба на 10.97% идеални части от имот кадастрален номер 44094.22.35, находящ се в местността Рибарниците, с. Лозенец, общ. Царево с обща площ от 40407 кв. м. на “Корал Резиденс” АД. Цената на сделката е 958 867 евро (деветстотин петдесет и осем хиляди осемстотин шестдесет и седем евро), без начислен ДДС. По този начин съсобствеността върху недвижимия имот между двете дружества става 50:50.

Сделката по продажбата на имота на “Корал Резиденс” АД бе финализирана с нотариален акт на 31.01. 2008 г.

На 16.03.2011 г. с нотариален акт за покупко-продажба, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ придоби от „Победа“ АД (акционер в „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с над 5 % дял в капитала) недвижим имот – терен , находящ се в гр. София, район Витоша, бул. България с площ от 2 423 кв. м. и цена на придобиване (с включени транзакционни разходи) от 2 558 519 лева.

За Дружеството:



Светослав Кьосев,

Изпълнителен директор

