

“ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ
Prime Property BG REIT

Консолидиран междинен доклад
за дейността
на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ
през периода от 01.01.2018 г. до 31.03.2018 г.

Май, 2018 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

- 1. Предварителни бележки**
- 2. Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2018 г.**
 - 2.1. Информация за инвестиционните проекти на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ**
 - 2.2. Състояние на инвестиционния портфейл на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ**
 - 2.3. Информация за по – големите сделки на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ**
- 3. Информация за дейността на дъщерното дружество през първото тримесечие на 2018 г.**
- 4. Основни финансови резултати от дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ през първото тримесечие на 2018 г. - консолидирани**
- 5. Описание на основните рискове и несигурности в дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ**
 - 5.1. Систематични рискове**
 - 5.2. Несистематични рискове**
- 6. Информация за сключени големи сделки между свързани лица**

1. Предварителни бележки

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна схема за инвестиране в недвижими имоти - секюритизация на недвижими имоти, което означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е учредено и вписано в търговския регистър през месец октомври 2003 г. и е първото дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, получило лиценз от Комисията за финансов надзор с нейно Решение № 10 - ДСИЦ от 09 януари 2004 г.

През 2010 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ учредява дъщерното си дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД, като притежава 100% от неговия капитал. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е учредено като обслужващо дружество на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ, съгласно чл. 18 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и е одобрено като такова от страна на Комисията за финансов надзор с нейно Решение от 14.04.2011 г. Основният предмет на дейност на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е обслужване, управление и поддръжка на недвижимите имоти, собственост на “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД осъществява дейността си на основата на договор за обслужващо дружество, сключен с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на 08.06.2010 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД функционират като икономическа група.

През първото тримесечие на 2018 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дъщерното му дружество са осъществявали дейности в областта на управлението на инвестиционни проекти и поддръжката на недвижими имоти.

Дейностите на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по никакъв начин не са свързани с рискове и заплахи за екологията и околната среда.

През изтеклото тримесечие средносписъчният състав на дружествата от групата е бил общо 10 души.

2. Информация за важни събития, настъпили през първото тримесечие на 2018 г.

2.1. Информация за инвестиционните проекти на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

Инвестиционната дейност се осъществява само от дружеството – майка „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, като инвестиционните проекти са изцяло в областта на недвижимите имоти и включват:

- завършени инвестиционни проекти

- инвестиционни проекти в процес на реализация

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е извършило актуализация на пазарните оценки на инвестиционните си имоти към 31.12.2017 г.

Завършени инвестиционни проекти

Завършените инвестиционни проекти на Дружеството в недвижими имоти (инвестиционни имоти, носещи доходи) са:

А. Офис сграда, разположена на ул. "Антим I" № 14 в гр. София.

Офис сградата е с много добра локация и се намира св идеалния център на гр.София. Офис сградата е построена върху терен с площ 507 кв.в. и е въведена в експлоатация през месец март 2007 г. Сградата разполага с общо 35 бр. прилежащи паркоместа, от които 7 бр. надземни и 28 бр. подземни, разположени съответно в две подземни парконива. Общата РЗП на сградата е 2 651 кв.м., от които 1 704 кв.м. са надземна площ.

От момента на въвеждането си в експлоатация офис сградата се отдава под наем, като понастоящем под наем са отдадени 87% от надземната площ на офис сградата (1 611.88 кв.м.) и по-голямата част от паркоместата.

Към 31.03.2018 г. балансовата стойност на този недвижим имот (офис сградата заедно с прилежащия терен и стопански инвентар) възлиза на 3 969 хил. лева.

Б. Хотелски комплекс „Морски фар“, намиращ се в гр. в Св. Влас

Хотелският комплекс се намира в гр. Свети Влас, на около 200 м. от брега на морето и е построен върху терен с площ 7 243 кв.м. Общата РЗП на комплекса е 11 148.33 кв.м.

Хотелският комплекс се състои от 4 жилищни сгради с общо 106 апартамента, една обслужваща сграда, открит басейн и лятна градина.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е реализирало проекта за построяването на хотелския комплекс съвместно с друга фирма и е собственик на ½ идеални части от сградите и прилежащия терен на комплекса.

Хотелският комплекс е въведен в експлоатация през месец септември 2008 г.

Дейностите по управлението и техническа поддръжка на комплекса се осъществяват от обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД .

Приходите, които „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ реализира от хотелския комплекс са от продажбата на апартаменти и от настаняването на туристи през активния летен сезон.

Към настоящия момент част от апартаментите в хотелския комплекс са продадени на чуждестранни граждани (основно руски граждани). Общите приходи от продажбата на апартаменти (по отношение на частта, собственост на “Прайм Пропърти”) от въвеждането на комплекса в експлоатация до края на първото тримесечие на 2018 г. възлизат на 763 170 евро без ДДС.

Към 31.03.2018 г. балансовата стойност на този недвижим имот (½ идеални части от сградите на комплекса без продадените апартаменти и прилежащия терен) възлиза на 3 512 хил. лева.

В. Имоти в курортен комплекс „Слънчев бряг”

Тези имоти включват:

а) застроен терен с площ от 1 606 кв.м., заедно с разположените върху него открит басейн, външен бар и паркинг. Върху този терен е построен хотелски комплекс „Карина“, но Дружеството не е собственик на целия комплекс, а само на част от търговските обекти в него.

б) обекти, собственост на Дружеството разположени в хотелски комплекс „Карина“. Тези обекти са: магазин с РЗП 20 кв.м., магазин РЗП 11 кв.м. и ресторант с РЗП 216 кв.м. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ реализира приходи от отдаването на ресторанта под наем през активния летен сезон.

Към 31.03.2018 г. балансовата стойност на недвижимите имоти в курортен комплекс Слънчев бряг, собственост на Дружеството възлиза на 1 139 хил. лева

Инвестиционни проекти в процес на реализация

Инвестиционните проекти на Дружеството в областта на недвижимите имоти, които са в процес на реализация са както следва:

А. Инвестиционен проект «Корал Резидънс» в с. Лозенец, община Царево

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от терен с площ 41 702 кв.м. Теренът се намира в с. Лозенец, община Царево и е на първа линия на брега на морето. Във връзка с предвиденото застрояване на терена има разработен проект за изграждането на луксозен ваканционен комплекс, наречен „Корал Резидънс“, с обща РЗП 45 842 кв.в. Разходите по изготвянето на проекта са поделени поравно (50/50) между „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дружеството, собственик на другите $\frac{1}{2}$ идеални части от терена.

За построяването на сградите на ваканционния комплекс и инфраструктурните обекти са издадени съответните разрешения за строеж, но част от тях са с изтекъл срок на действие. Към настоящия момент „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е предприело необходимите действия по подновяването на разрешенията за строеж, които са с изтекъл срок.

Към 31.03.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 6 194 хил. лева и включва: балансова стойност на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена, собственост на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ – 5 128 хил. лева и разходи за проектиране и административни разходи – 1 066 хил. лева.

Б. Инвестиционен проект «Прайм Бизнес Център, гр. София, ул. Пиротска»

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на терен с площ 2 400 кв.м., разположен недалеч от централната част на гр. София на пресечката на ул. „Иван Иванов“ и ул. „Пиротска“. „Пиротска“. Предвидено е върху терена да бъде построена офис сграда, наречена „Прайм Бизнес Център“ с обща РЗП 28 020 кв.м., от които надземни 18 650 кв.м. и подземни 9 370 кв.в. За построяването на офис сградата има одобрен работен проект и е издадено разрешително за строеж. Към настоящия момент дейностите по този инвестиционен проект са преустановени.

Към 31.03.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 6 210 хил. лева и включва: балансова стойност на терена - 4 801 хил. лева и разходи за проектиране и административни разходи - 1 389 хил. лева и платен аванс за допълнителни проектни проучвания – 20 хил. лева.

В. Инвестиционен проект «8 бр. терени в района на Предгаров площад гр. София»

Дружеството притежава осем броя урегулирани поземлени имоти (УПИ), представляващи незастроени терени, разположени в района срещу Централна гара в гр. София. Терените са с обща площ 2 730 кв.м. и са придобивани поетапно през периода 2006 – 2008 г.

Понастоящем „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ води процедурни действия по окрупняване на терените в един УПИ.

Към 31.03.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 4 788 хил. лева и включва: обща балансова стойност на терените – 4 779 хил. лева и административни разходи - 9 хил. лева.

Г. Инвестиционен проект «терен на бул. България, местност Манастирски ливади, гр. София»

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава $\frac{1}{2}$ идеални части от незастроен терен, разположен в гр. София, местност Манастирски ливади – запад. Площта на частта от терена, притежавана от Дружеството е 2 353 кв.м.

Теренът е придобит през месец март 2011 г.

Към настоящия момент Дружеството осъществява проучвания относно възможностите за застрояването на терена.

Към 31.03.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 2 689 хил. лева и включва само балансова стойност на терена.

Д. Инвестиционен проект «2 бр. терени в квартал Южен парк – гр. София»

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ притежава два броя незастроени терени (придобити на 02.11.2011 г. и 04.07.2013 г.) намиращи се в съседство един до друг в район Триадица, Южен Парк III част, в гр. София с обща площ от 3 880 кв.м.

Към настоящия момент Дружеството осъществява проучвания относно възможностите за тяхното застрояване.

Към 31.03.2018 г. стойността на този инвестиционен проект възлиза на 6 169 хил. лева и включва: обща балансова стойност на терените – 6 159 хил. лева и платен аванс за проектни проучвания - 10 хил. лева.

2.2. Състояние на инвестиционния портфейл на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

Инвестиционният портфейл на дружествата от групата се състои изцяло от инвестиции в недвижими имоти.

Към 31.03.2018 г. общата балансова стойност на инвестиционния портфейл възлиза на **34 670 хил. лева** и включва:

- административни разходи и разходи за проектиране във връзка с предвиждано застрояване на терени (в т. ч. и платени аванси), общо **2 494 хил. лева**.

- балансова стойност на инвестиционни имоти (сгради и терени), общо **32 176 хил. лева**

2.3. Информация за по – големите сделки на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ

На 22.05.2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ.

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.

На 14.09.2015 г. с нотариален акт беше продаден Поземлен имот с кадастрален идентификатор 56784.539.618 по кадастралната карта на гр. Пловдив, представляващ незастроен терен с площ от 12 598 кв.м. Продажната цена на терена е 860 000 евро без включен ДДС.

На 12.11.2015 г. с нотариален акт беше продаден и последния Поземлен имот на дружеството в гр. Пловдив, с кадастрален идентификатор 56784.539.618 по кадастралната карта на града, представляващ незастроен терен с площ от 13 848 кв.м. Продажната цена на терена е 940 000 евро без включен ДДС.

На 28.09.2016 г. с нотариален акт беше продаден УПИ, представляващ незастроен терен с площ 384 кв.м., разположен в гр. София, местност „Гео Милев - Подуене - Редута“. Продажната цена на терена е 170 000 евро без включен ДДС.

3. Информация за дейността на дъщерното дружество през първото тримесечие на 2018 г.

През първото тримесечие на 2018 г. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е осъществявало дейността си в следните основни направления:

- текуща поддръжка на ваканционен комплекс „Фарът“ в Св. Влас
- пазарни проучвания относно възможностите за развитие на инвестиционните проекти на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е осъществявало дейността си през изтеклото тримесечие като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ на основата на сключен договор.

Основните финансови резултати от дейността на „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД към 31.03. 2018 г. са както следва:

- приходи от дейността общо 13 хил. лева., като това са такси за поддръжка на ваканционния комплекс в гр. Свети Влас, платени от страна на „Прайм пропърти БГ“ АД СИЦ
- разходи за дейността общо 14 хил. лева., като това са основно разходи за персонала и разходи за външни услуги.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД приключва първото тримесечие на 2018 г. със счетоводна загуба в размер на 1 хил. лева.

4. Основни финансови резултати от дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ през първото тримесечие на 2018 г. - консолидирани

Основните финансови резултати от дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ към 31.03.2018 г. са както следва:

- консолидиран приходи общо – 73 хил. лева;
- консолидирани разходи общо – 185 хил.лв;

Съгласно неаудитирания консолидиран финансов отчет, дружествата от групата приключват първото тримесечие на 2018 г. със счетоводна загуба в размер на 112 хил. лева.

Независимо от размера на реализираната загуба, финансовото състояние на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ остава стабилно. Като цяло групата от двете дружества няма задължения, няма и несъбираеми вземания и разполага със значителни по размер собствени парични средства.

5. Описание на основните рискове и несигурности в дейността на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ

Рисковете, които могат да окажат влияние на дейността на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ се разделят на **систематични рискове**, които зависят от общите колебания в икономиката като цяло и на **несистематични рискове**, представляващи риск за всяко отделно дружество и отрасъла, в който оперира. Върху първите рискове ръководството на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ не би могло да влияе, но може да ги отчете и да се съобрази с тях. Третирането на вторите е поставено в зависимост от управителните органи на съответните дружества.

5.1. 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 съответното дружество.

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, идеи за увеличаване на данъчната тежест и др.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятността 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. При условията на валутния борд в България увеличаването на паричната маса е силно ограничено и поради това инфлационният риск не е от съществено значение за инвестициите в страната.

Лихвен риск

Лихвеният риск се изразява във възможността за намаляване на нетните доходи на фирмите вследствие на повишаване на лихвените равнища, при които те биха могли да набират финансови ресурси за 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.

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ практически не са засегнати от лихвения риск, тъй като дружеството-майка разполага с достатъчно собствени парични средства за финансиране на инвестиционната дейност през 2018 г.

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

Ликвидният риск е свързан със степента на несигурност по отношение на пазарното търсене на ценните книжа на публичните дружества от страна на инвеститорите.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е едно от дружествата със специална инвестиционна цел, чийто акции активно се търгуват на Българска Фондова Борса.

5.2. Несистематични рискове

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

Дружеството-майка „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ разполага със сравнително добре балансиран портфейл от инвестиции в имоти.

Рискове свързани със самото строителство и изграждане на инвестиционните имоти

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ биха носили риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват 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. Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ реализират основната част от приходите си от наеми и продажба на недвижими имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на групата като цяло. По принцип стратегията на дружеството - майка е да се инвестира в имоти с много добра локация и високо качество на техническо изпълнение. Поради това считаме, че рисковете за пазарната реализация на такъв тип имоти са минимални.

Намаление на равнището на наемите. Приходите от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Към момента „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е отдало под наем при много добри условия собствената си офис сградата, 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 „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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 както на дружеството – майка, така и на дъщерното дружество. Понастоящем на пазара се надлюдава стабилизиране на цените на строително-монтажните работи и това би дало възможност на дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ да оптимизират тези разходи.

Финансов риск

Финансовият риск допълва бизнес риска, когато се използват средства под формата на заеми или дългови ценни книжа за финансиране на инвестиционната дейност. Плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е в състояние да покрива всички свои задължения, а така също и задълженията на дъщерното си дружество със собствени средства и поради това групата като цяло не е изправена пред финансов риск.

Валутен риск

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ извършват сделки деноминирани в лева и евро. Поради фиксирания курс на еврото към лева, те не са изложени на валутен риск. Тези дружества не ползват специални инструменти за хеджиране на този риск, тъй като той се оценява за минимален.

Лихвен риск

Дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ нямат банкови кредити.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружествата от групата на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период тези дружества нямат несъбираеми вземания от продажби.

6. 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.

Към настоящия момент дружеството ИММОИИСТ, Австрия не е акционер в „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, а “Корал Резиденс” АД е продало идеалните си части в упоменатия по-горе имот на друга фирма.

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 „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ :



Светослав Кьосев, изпълнителен директор

