

“ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ” АДСИЦ
“Prime Property BG REIT”

Междинен доклад за дейността
на
“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ
за периода 01.07. – 30.09.2009 г.

Октомври 2009 г.

1. Информация за важни събития, настъпили през третото тримесечие на 2009 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е извършвало преценка на инвестиционните си имоти през текущото тримесечие. Последната преценка на инвестиционните имоти на Дружеството е извършена към 30.06.2009 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 1 – първи по ПУП на Югоизточна промишлена зона – I и II част на гр. Пловдив с площ от 25 138 кв.м. и **УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ V** (пети от квартал 1 – първи по ПУП на Югоизточна промишлена зона – I и II част на гр. Пловдив 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 проект мениджър на „Бизнес парк Пловдив“ е контракутувана компанията „СРМ Consultancy“ ЕООД.

Инвестиционният обект – „Бизнес парк Пловдив“ ще 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 тържната 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 е издадено разрешение за строеж No 509 на 18.11.2008 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ възнамерява да стартира строителството на „Бизнес парк Пловдив“, след постигането на споразумение с потенциални инвеститори относно схемата за пазарна реализация 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 взаимосвързани 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 проектът 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 техническият 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.

Дейностите по финансовото осигуряване и строителството 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 с идентификатор 44094.22.35 (четирисет и четири хиляди деведесет 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 (четирисет 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 техническият проект за външно електрозахранване на комплекса, като на 04.12.2008г. проектът е одобрен от ОЕСУГ 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 отчетния период 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. Комплексиите доклади и работните проекти за сградите са внесени за одобрение в Община Царево на 14.09.2009 г.

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

Луксозна жилищна сграда София , ул. Черковна № 60

Инвестиционният проект е за построяването на шестетажна жилищна сграда на ул. "Черковна" № 60 в гр. София с петнадесет апартамента и три магазина на партера. Сградата включва складови площи и места за паркиране на автомобили на две подземни нива.

На 25 юли 2007 г. е издадено Разрешение за строеж на сградата от Дирекция Архитектура и Градоустройство с номер 568 и е открита работната площадка на обекта.

На 11.09.2007 г. беше подписан предварителен договор за продажба на горепосочения имот дворно място с площ от 259 кв.м (двеста петдесет и девет квадратни метра), ведно с правото на строеж за построяване на сградата.

Към края на месец декември 2007 г. е изпълнено укрепване на изкопа с шлицови стени по регулационните линии на имота.

Към края на месец юни 2008 г. са изпълнени в груб строеж подземните нива на сградата.

През второто тримесечие на 2009 г. е завършена стоманобетонната конструкция на сградата, изпълнени са всички тухлени зидарии, замазки и мазилки, външна дограма и външни топлоизолации. Приключени са работите по електро, ВиК и отоплителната инсталации. Напълно оборудвана и монтирана е и абонатната станция. Изпълнено е сградното отклонение към външните връзки за водоснабдяване и канализация на обекта..

През второто тримесечие на 2009 г. е изцяло завършено строителството на обекта, както и външното електрозахранване. Годността за приемане на строежа е установена с подписването на Констативен акт, образец 15 на 30.07. 2009 г. През втората половина на месец октомври 2009 г. предетон и издаване на Разрешение за ползване на сградата (Разрешението за ползване е издадено на 22.10.2009 г.)

Пазарната реализация на проекта е осигурена, като през 2007 г. е подписан предварителен договор за продажба на сградата с британската компания „Клийвс“ ООД за цена от 2 403 484 евро с ДДС. До момента, по силата на предварителния договор „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е получило плащания от инвеститора в размер на 745 293 евро с ДДС. Останалата част от паричните средства ще бъдат изплатени от страна на инвеститора, както следва: 1 539 749 евро с ДДС до края на 2009 г. и 118 442 евро с ДДС в рамките на три месеца, считано от 22.10.2009 г.

Ваканционно селище „Фарът” Св. Влас, община Несебър

Проектът се реализира съвместно с «Иммонийст» - 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.

Към настоящият момент е изцяло завършен плувния басейн. Завършена е вертикалната планировка на двора, декоративна ограда, изградени са външните връзки. Положен е слой от хумус и е изпълнено озеленяване и засаждане на декоративна растителност.

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. с номера от 237 до 241 са издадени Удостоверенията за въвеждане в експлоатация на сградите в комплекса.

През периода 01.04. – 30.06.2009 г. се осъществяваха дейности по подготовката за въвеждане на ваканционното селище в експлоатация през настоящия летен туристически сезон. Дружеството има намерение да въведе комплекса в експлоатация с цел реализация на текущи приходи през летния сезон, а така също и за улеснение на продажбите на апартаменти. Общият брой на апартаментите в комплекса е 106 .

Към настоящия момент Дружеството има приключени продажби на три апартамента и сключени предварителни договори за продажба на 14 бр. апартамента.

Към 30.09.2009 г. нетните парични постъпления на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ (без ДДС) възлизат на 283 108 евро.

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 паркопнива 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.От началото на експлоатацията 82% от площта на сграда е отдадена под наем, като нетния месечен наем (без ДДС и разходи за консумативи) възлиза на 12 500 евро без ДДС.

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.

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

2.1.Финансови резултати

Дружеството приключва третото тримесечие на 2009 г. със счетоводна загуба към 30.09.2009 г. в размер на от 4 890 338 лв. Загубата е основно от извършената преоценка на инвестиционните имоти на Дружеството към 30.06.2009 г.

Към 30.09.2009 г. нетните активи на Дружеството възлизат на 59 442 875 лв., а оттам нетните активи на една акция (NAV) е 1.66 лв.

Дружеството няма просрочени задължения и несъбираеми вземания.

Към настоящия момент Дружеството има непризнат дапъчен кредит по ДДС в размер на 450 136 лв.

2.2. Инвестиционен портфейл за проектите в процес на реализация

Разходи за придобиване на земята	7 878 795	849 389	7 742 705	863 424	6 661 885	7 152 522
Проектни работи	891 865	145 889	701 697	92 423	3 310	972 512
Подготвителни работи	0	0	0	22 700	0	20 700
Строителни работи	18 240	2 939 019	0	1 077 542	0	129 669
Довършителни работи	0	1 653 445	0	744 643	0	0
Инсталации	0	437 399	0	190 700	0	0
Вертикална планировка	0	120 540	0	0	0	0
Външни връзки	835	63 314	11 775	0	0	0
Надзор	6 194	22 533	22 921	29 656	0	4 350
Административни разходи	431 699	166 193	100 055	148 084	46 831	781 959
Разходи за обзавеждане и оборудване	0	70 750	0	0	0	0
Разходи за откритие	0	251 613	0	209 234	0	0
Разходи за външна инфраструктура	0		0	0	0	0

2.4. Финансови ресурси

Към настоящият период оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството са осигурени с необходимите финансови ресурси.

През първото тримесечие на 2009 г. Дружеството изцяло погаси задълженията си по ползваните банковите кредити.

Към 30.09.2009 г. Дружеството разполага със свободни парични средства в размер на 3 688 хил.лв.

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.

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. Този риск е от съществено влияние за страната т.к. в България предстоят парламентарни избори и избори за европейски депутати през 2009 г.

Макроекономически риск

Икономиката на България е една от най-бързо развиващите се в Централна и Източна Европа (ЦИЕ). Достигнатият ръст на БВП от 6.2% за 2007 г. е един от най-високите в региона и страните от ЦИЕ. Достигнатият през 2004 г. инвестиционен кредитен рейтинг е пряко доказателство за устойчивия ръст на българската икономика. Бизнес климатът се подобрява и от конкретните промени в данъчното облагане като през последните четири години корпоративният данък беше намален неколккратно от 25% до 10% към настоящия момент. През 2008г. в България под влияние на световната финансова криза очакванията за развитието на икономиката се променят.

Безспорно развитите държави по света ще изпаднат в рецесия, но за България като все още развиваща се икономика е трудно да се определи колко точно ще бъде забавянето на икономиката т.к. се предполага, че страната няма да изпадне в рецесия, но ще забави темпа си на ръст най – вече поради степента си на отвореност или с други думи, че БВП на страната се формира основно от износ (около 60%) главното за страните от Европейския съюз. Според приетия бюджет за 2009 г. на България, се предвижда икономическият ръст за страната от 1.2 – 2 %. А според предварителните икономически прогнози на Европейската комисия прогнозата е реалният БВП в страната да бъде 1.8 % през 2009 г. и 2.5% през 2010 г. Очакванията на ЕК са инфлацията у нас да се понижи от 12 на сто за 2008 г. до 5.4 на сто за тази година и да достигне 4.8 на сто през 2009 г.

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, защото нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а оттам и до повишаване на нетната стойност на активите, разпределени на една акция.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността нетните доходи на дружествата да намалят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които публичното дружество може да финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроекономическите 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. Пример за проявлението на този риск е започналата през 2007 г. ипотечна криза в САЩ, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в страната. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмислени и повишени в глобален мащаб.

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.

Несистематични рискове

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

Забавяне при инвестирането на паричните средства на дружеството в недвижими имоти: Причинна 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 ще носи 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.

Пазарен риск

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 ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. През настоящия период Дружеството продава апартаменти от проекта за 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 наем на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти. Дружеството изцяло е отдадено под наем 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 ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството се стреми да оптимизира тези разходи посредством провеждане на конкуренция при избора на проектантите и изпълнителите на проектите, 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, сключване на договори за изграждане на обекти "до ключ" при предварително фиксирани цени, с цел договаряне на най-атрактивни цени при сключването 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

Към настоящия момент Дружеството няма задължения по банков заеми.

По принцип инвестиционната политика на Дружеството е ориентирана към поддържане на сравнително ниско равнище на кредитна експозиция. В тази връзка считаме, че евентуалните разходи за лихви по бъдещи кредити няма да оказват съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск са вземанията от продажби. Към края на текущия период няма съществени вземания от продажби и следователно кредитният риск е минимален.

4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица

През отчетния период 01.01 – 31.12.2008 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 ИММОИИСГ, Австрия, акционер е над 42% дял в капитала на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.


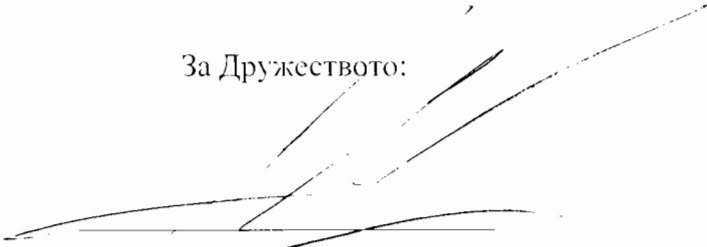
На 17.01.2008 г. бе проведено извънредно общо събрание, което взе решение за продажба на 10.97% идеални части от имот кадастрален номер 44094.22.35, находящ се в

местноста 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.

За Дружеството:

„Редстоун България“ ЕООД.
Изпълнителен директор,
чрез Светослав Младенов



Prime Property BG REIT
AD SIC
София 2



„Балканска консултантска компания“ ООД
Изпълнителен директор,
чрез Тодор Стоянов Стоянов