

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

**Междинен доклад за дейността**  
**на**  
**“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ**  
**за периода 01.04. – 30.06.2008 г.**

29 юли 2008 г.

## **1. Информация за важни събития, настъпили през второто тримесечие на 2008 г.**

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ извърши пазарна преоценка на инвестиционните си имоти към 30.06.2008 г. Резултатите от преоценката са отразени в междинния счетоводен отчет на Дружеството за второто тримесечие на 2008 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 проекто мениджър на Бизнес парк Пловдив е контракутувана компанията “СРМ Consultancy” ЕООД.

През отчетния период 01.04. – 30.06.2008 г. е сключен договор за проектиране с «АДА» ООД, като към края на периода се разработва генерален план на комплекса и идеен проект за първия етап на реализация.

#### **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.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ сключи договор за проектиране на офис сграда, която ще бъде разположена върху терена. Към края на месец юни 2008 е завършена идейната фаза на проекта, като успоредно с работната фаза се разработват проекти за външи връзки и укрепване на изкоп.

#### **Корал, с. Лозенец, община Царево**

На 30.05.2007 г. „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ 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 отчетния период 01.04.-30.06.2008 г. продължи разработването на проекта за изграждането на хотелския комплекс в работна фаза. Направен е анализ на проекта от международен консултант на хотелски комплекси и му е дадена положителна оценка. Проектират се и трасета на външните връзки към инфраструктура.

### **Луксозна жилищна сграда София , ул. Черковна № 62**

На 25.07.2007 г. бе издадено разрешение за строеж № 568 на жилищна сграда с подземни гаражи и магазини със застроена площ от 205.28 кв.м (двеста и пет цяло двадесет и осем стотни квадратни метра) и обща застроена площ, равна на сбора от застроените площи на всички подземни и надземни нива на сградата възлизаща на от 2 071.31 кв.м.,.

Жилищна сграда на ул. “Черковна” 60 в София – разработен е инвестиционен проект за шестетажна жилищна сграда с петнадесет апартамента и три магазина на партера. Осигурени са 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 сграда съгласно цитираното разрешение за строеж

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 и започнат строежа на етажите над кота 0.00.

### **Ваканционно селище „Фарът” Св. Влас, община Несебър**

За ваканционно селище – с.Свети Влас, общ. Несебър –одобрен е инвестиционен проект за изграждане на ваканционно селище, 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 комплекса започна в края на април 2006 г.,

През отчетния период 01.01 – 31.03.2008 г. продължиха строително-монтажните работи по изграждането на комплекса.

Към края на март 2008 г. е завършен грубия строеж на сградите, удостоверено с подписването на актове образец 14, както следва:

- сграда “А” – 14.02.2007г.
- сграда “В” – 02.07.2007 г.
- сграда “С” – 12.03.2007 г.
- сграда “D” - 02.04.2007 г.
- сграда “Е” - 22.02.2007 г.

Изцяло е завършен плувния басейн. Завършена е вертикалната планировка на двора, декоративна ограда, изградени са външните връзки. Положен е слой от хумус и се изпълнява озеленяване и засаждане на декоративна растителност. Към края на месец юни тече процедурата по подписване на акт образец 15 за сградите в комплекса.

## **1.2. Информация за по – големите сделки на Дружеството през периода 01.04. – 30.06.2008 г.**

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 1 500 000 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.

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

За инвестиционните имоти в процес на изграждане, през периода 01.04 – 30.06.2008 г. Дружеството е направило разходи за проектиране и СМР в размер на 844 384 лева.

Към 30.06.2008 г. общият размер на разходите за проектиране и СМР за инвестиционните имоти в процес на изграждане възлиза на 6 292 359 лева.

Инвестиционната програма на Дружеството е осигурена с необходимите финансови ресурси.Към 30.06.2008 г. общият размер на финансовите ресурси, с които Дружеството разполага възлиза на 25 950 449 лева и включва:

- парични средства, вложени в банкови депозити – 14 310 502 лева
- неусвоени средства по разрешени банкови кредити – 11 639 947 лева.

Дружеството приключва първото полугодие на 2008 г. със счетоводна загуба от 1 381 810 лева.Тази загуба е в резултат от извършената преоценка на инвестиционните имоти през предходния тримесечен период, към 31.03.2008 г.

По отношение на печалбата за разпределяне на дивидент състоянието е както следва:

- реализирана печалба за разпределяне на дивидент към 30.06.2008 г. – 4 185 188 лева
- натрупана загуба от предходни периоди към 30.06.2008 г. – 3 100 369 лева

- печалба за разпределяне на дивидент към 30.06.2008 г., след приспадане на натрупаната загуба – 1 084 819 лева

През периода 01.01 – 30.06.2008 г. Дружеството реализира нетен паричен поток от дейността си в размер на 5 332 849 лева.

Към 30.06.2008 г. Дружеството няма несъбираеми вземания и просрочени задължения.

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

Основните рискове при инвестиране в недвижими имоти са:

### **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 настоящият 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.

**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. Дружеството изцяло е отдало 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 конкурси при избора на проектант и изпълнители 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-атраaktivни цени при спазването на определени критерии за качество.

### **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 сключени договори за кредит в евро и лева с променлив лихвен процент. Лихвите платими по кредитите в евро се определят от тримесечния EURIBOR и постоянна фиксирана надбавка от 2 %.

Кризата настъпила на пазара на ипотечни обликации в САЩ има своето отражение и на пазара на ипотечното кредитиране в Европа.

Дружеството поддържа сравнително ниско равнище на кредитната си експозиция при финансирането на проектите си.

Очакванията ни са за несъществено увеличение на нивото на EURIBOR и считаме, че това няма да доведе до значително увеличение на разходите за лихви, платими от 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 кредитния риск е минимален

#### 4. Информация за сключени големи сделки между свързани лица

През предходния отчетен период 01.01 – 31.03.2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ.

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.

За Дружеството:

---

„Персимон“ ЕООД,  
Изпълнителен директор,  
чрез Борислав Стоянов

---

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