

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

упражни правото си на отсрочване; (г) единствено, ако самият внедрен дериватив в конвертируем пасив е инструмент на собствения капитал, условията на пасива няма да повлият на неговата класификация.

Изменението на МСС 1 трябва да се прилага със задна дата. Изменението на МСС 1 няма да засегне финансовия отчет на Дружеството.

•Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети – „Класификация на пасивите като текущи или нетекущи - отсрочване на датата на влизане в сила” (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С изменението на МСС 1 се отсрочва датата на влизане в сила на изменението на стандарта относно класификацията на пасивите като текущи или нетекущи с една година, така че предприятието ще трябва да прилагат изменението за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2023 г.

•МСФО 17 Застрахователни договори (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2023 г. МСФО 17 е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 Застрахователни договори. Новият стандарт изиска застрахователните задължения да се оценяват по текуща стойност на изпълнението и осигурява по-утифициран подход на оценяване и представяне на всички застрахователни договори. Тези изисквания са предназначени за постигане на целта на последователно, основано на принципи счетоводно отчитане на застрахователните договори. МСФО 17 е в сила за периоди, започващи на или след 01.01.2023 г., като е разрешено по-ранно прилагане, ако се прилагат също и МСФО 15 *Приходи от договори с клиенти* и МСФО 9 *Финансови инструменти*. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

Изменение на МСС 8 – „Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки” (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С изменението на МСС 8 *Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки* се въвежда дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. С изменението се изяснява разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводната политика и коригиране на грешки. Освен това се пояснява как предприятието да използват техники за оценяване и входящи данни при разработването на счетоводни приблизителни оценки. Изменението се прилага за промени в счетоводната политика и промени в счетоводните приблизителни оценки, извършени на или след 01.01.2023 г. Не се очаква изменението да окаже съществено въздействие върху Дружеството.

Изменения на МСС 1 и Практически стандарт по МСФО 2 – „Оповестяване на счетоводна политика” (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

изменението на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* и Практически стандарт по МСФО 2 *Изготвяне на преценки за същественост* се предоставят насоки и примери, за да се помогне на предприятията да прилагат преценки за същественост към оповестяванията на счетоводната политика. Измененията имат за цел да помогнат на предприятията да предоставят оповестявания на счетоводната политика, които са полезни, като заменят изискването предприятията да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики и добавят насоки за това как предприятията да прилагат концепцията за същественост при вземане на решения относно оповестяването на счетоводната политика.

Тъй като с изменението на Практически стандарт по МСФО 2 се предоставят незадължителни насоки относно прилагането на определението за същественост към информацията за счетоводната политика, датата на влизане в сила на това изменение не е необходима. В момента Дружеството оценява въздействието на измененията, за да определи ефекта, който те ще имат върху оповестяванията на счетоводната му политика.

Изменение на МСС 12 – „Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, произтичащи от единична сделка“ (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2023 г.). С това изменение на МСС 12 *Данъци върху дохода* се пояснява начинът на отчитане на отсрочения данък по отношение на сделки като лизинг и задължения за извеждане от експлоатация. Според изменението освобождаване от първоначално признаване, предвидено в пар. 15(б) за отсрочен данъчен актив или пасив и пар. 24 за отсрочен данъчен актив, не се прилага за сделки, при които при първоначалното признаване възникват равни суми на приспадащи се и облагаеми временни разлики. Това също е обяснено в новодобавения пар. 22A.

Изменението се прилага към сделки, които се извършват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. Също така в началото на най-ранния представен сравнителен период, се признава отсрочен данък за всички временни разлики, свързани с лизинг и задължения за извеждане от експлоатация, като кумулативният ефект от първоначалното прилагане на изменението се отчита в началното сaldo на неразпределената печалба (или друг компонент на собствения капитал, според случая) към тази дата.

•Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 – Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – „Продажба или вноски на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие“ (Не са приети от ЕК). Изменението на МСФО 10 и МСС 28б се публикувано от СМСС на 11.09.2014 г. На 17.12.2015 г. с ново изменение СМСС

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

отсрочи за неопределенна дата в бъдеще прилагането на това изменение, докато не приключи изследователският му проект за счетоводното отчитане при метода на собствения капитал. Независимо от това продължава да е разрешено предприятиета да прилагат измененията на двата стандарта от по-ранна дата.

Ръководството на Дружеството не очаква посочените по-горе изменения на стандарти да имат ефект в бъдеще при първоначалното им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

3.16. Ефект от пандемията от COVID-19 и войната в Украйна

Действащо предприятие

Дружеството е извършило оценка на приложимостта на принципа-предположение за действащо предприятие като фундаментален принцип при изготвянето на финансовия отчет. Тази оценка обхваща периода до 31.12.2021 г. и най-малкото 12 месеца напред. Дружеството счита, че не са налице фактори и/или събития, които да показват съмнения относно прилагането на този принцип като база за изготвяне на финансовия отчет, независимо от извънредното положение и противоепидемичните мерки, въведени в страната във връзка с пандемията от COVID-19, нито от войната в Украйна, и няма индикации за значително повлияване на принципа- предположение за действащо предприятие.

.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Приходите от договори с клиенти, произтичащи от инвестиционни имоти са от българския пазар и включват:

	<i>2021 BGN '000</i>	<i>2020 BGN '000</i>
Приходи от наеми и настаняване	48	47
Приходи от преоценки	1 523	-
Общо	1 571	47

Най-съществен клиент по приходите от наеми и настаняване за 2021 г. е Скай Груп България ЕООД.

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 30 до 90 дни. През 2021 г. не са признавани суми като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания (2020 г.: няма).

Пасивите по договор включват получени краткосрочни аванси за продажба на обособени имотни части,

Към 31.12.2021 г. дружеството няма активи по договор по смисъла на МСФО 15.

Задължения за изпълнение

Продажба на обособени имотни части. Задължението за изпълнение се удовлетворява при доставката на обособената имотна част на клиента и плащането се дължи обикновено преди или при подписване на нотариалния акт.

Услуги. При предоставянето на рутинни услуги (основно наемни) в рамките на по-дълъг период, задължението за изпълнение се удовлетворява в течение на времето, когато предприятието предоставя услугата и клиентът същевременно потребява ползата от нея.

5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Разходите по инвестиционни имоти включват разходи от преоценки: 2 271 х.лв. (2020 г.: 2 679 х.лв.).

6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

	<i>2021 BGN '000</i>	<i>2020 BGN '000</i>
Отписани задължения	17	-
Правителствена компенсация за изразходвана ел. енергия	2	-
Разходи по поддръжка на инвестиционни имоти, подлежащи на възстановяване от съсобственик	-	87
Възстановени съдебни разноски	-	3
Общо	19	90

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>	<i>2020</i> <i>BGN '000</i>
Управленски възнаграждения на Съвета на директорите	(253)	(116)
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(103)	(93)
Платени наеми	(25)	(25)
Счетоводни услуги	(25)	(24)
Разходи за одит	(20)	(20)
Правни и данъчни услуги, съдебни и административни такси	(16)	(2)
Комуникационни разходи	(8)	(9)
Застраховки	(5)	(6)
Разходи, свързани с експлоатация на автомобили	(5)	(4)
Разходи за оценки на имоти	(2)	(6)
Банкови такси	(1)	(1)
Други	(10)	(7)
Общо	(473)	(313)

8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>	<i>2020</i> <i>BGN '000</i>
Възнаграждения	(115)	(249)
Вноски за социално осигуряване	(23)	(34)
Общо	(138)	(283)

9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>	<i>2020</i> <i>BGN '000</i>
Гориво и резервни части	(15)	(14)
Разходи за офис консумативи	(1)	(1)
Разходи за ремонтни материали	-	(1)
Общо	(16)	(16)

10. ДРУГИ РАЗХОДИ

	<i>2021</i> <i>BGN '000</i>	<i>2020</i> <i>BGN '000</i>
Местни данъци и такси	(168)	(157)
Командировки в страната и в чужбина	(15)	(9)
Глоби и нарушения по нормативни актове	(11)	(1)
Други	(6)	(1)
Общо	(200)	(168)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Годишните разходи за управление на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ съставляват 3.33 % от сумата на актива по баланса на Дружеството към 31.12.2021 г. От тези разходи с определящо значение са:

- разходите за текущи и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите – 253 х.лв.;
- разходите за персонала (възнаграждения и осигуровки) – 138 х.лв.;
- разходите за местни данъци и такси за имотите на Дружеството – 168 х. лв.;
- разходите за материали и консумативи – 61 х.лв.;
- разходите за възнаграждения на трети лица по чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС (дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД) – 58 х.лв.;
- разходите за счетоводни услуги и одит – 45 х.лв.;
- наем на офис – 25 х.лв.;
- правни, съдебни и административни такси – 16 х.лв.; и
- разходи за комуникации и застраховки и оценки на имоти – 15 х.лв.

11. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	<i>31.12.2021 BGN '000</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>
Имот Корал, с.Лозен	1 200	3 297
Имот Предгаров площад	4 049	4 049
Имот Пиротска	4 200	4 025
Имот Южен парк (3 550 кв.м.)	5 720	5 562
Сгради в гр.Свети Влас	3 935	2 100
Имот Свети Влас	800	450
Имот бул.България, р-н Витоша	2 348	2 348
Имот Южен парк (330 кв.м.)	480	465
Ресторант х-л Карина, к.к.Сл.Бряг	400	461
Имот гр.Несебър	268	298
Магазин 1, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	65	51
Магазин 2, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	28	28
Имот гр.Смолян	135	-
Аванс за проектиране	5	-
Общо	<u>23 633</u>	<u>23 134</u>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Равнение на справедливата стойност на инвестиционните имоти

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.1. Имот Корал</i>		
Стойност в началото на периода	3 297	4 293
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(2 097)	(996)
Справедлива стойност в края на периода	1 200	3 297

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.2. Имот Корал- разходи за проектиране</i>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	22	8
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(22)	(8)
Справедлива стойност в края на периода	-	-

Имот Корал: Този имот представлява незастроен терен с площ 41 702 кв.м., като „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена (20 851 кв.м.). Останалите $\frac{1}{2}$ идеални части от терена са собственост на друго дружество. Теренът се намира в с. Лозенец, община Царево и е на първа линия на брега на морето. Във връзка с предвидено застрояване на терена има одобрен работен проект и издадени разрешителни на строеж за изграждането на хотелски комплекс с обща РЗП 45 842 кв.м. Разходите за проектирането и административните разходи във връзка с предвиденото изграждане на комплекса са поделени поравно (50/50) между „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и дружеството, собственик на другите $\frac{1}{2}$ идеални части от терена. Този имот попада в защитена зона за опазване на природните местообитания и дивата природа и фауна съгласно Решение № 564 на Министерски Съвет от 30.07.2021 г. Това води до силно ограничаване на възможностите за строителство върху имота, а от там и до чувствително намаление на неговата пазарна стойност. Към 31.12.2021 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Към 31.12.2021 г. справедливата стойност за $\frac{1}{2}$ идеални части от терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 1,200,000 лева. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия проект няма да се изпълнява, изготвената проектна документация се обезценява и към 31.12.2021 г. тя няма пазарна стойност.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>12.3. Имот Предгаров площад</i>		
Стойност в началото на периода	4 049	4 301
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	(252)
Справедлива стойност в края на периода	4 049	4 049

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Имот Предгаров площа: този имот включва осем броя незастроени терени, разположени един до друг 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. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терените според доклада на Брайт Консулт ООД към 31.12.2021 г. е общо 4,049,000 лева.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	4 025	4 323
Придобити през периода	-	30
Преоценка, призната в печалбата или загубата	<u>175</u>	<u>(328)</u>
Справедлива стойност в края на периода	<u>4 200</u>	<u>4 025</u>

Имот Пиротска: намира се в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска № 104. Придобит е на 26.04.2007 г. и представлява незастроен терен с площ 2,394 квадратни метра и сгради. Във връзка с предвиждано за строителство на терена има одобрен работен проект. Към 31.12.2021 г. е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт ООД е 4,200,000 лв. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия работен проект няма да се изпълнява, изготвената проектна документация се обезценява и към 31.12.2021 г. тя няма пазарна стойност.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	5 562	5 683
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	<u>158</u>	<u>(121)</u>
Справедлива стойност в края на периода	<u>5 720</u>	<u>5 562</u>

Имот Южен Парк III 3 550 кв.м.: намира се в гр. София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част и е придобит на 04.07.2016 г. Този имот представлява незастроен терен с площ 3 550 кв.м. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 5,720,000 лева към 31.12.2021 г.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.8 Сгради в гр. Свети Влас</u>		
Стойност в началото на периода	2 100	2 500
Придобити през периода	674	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	1 161	(400)
Справедлива стойност в края на периода	3 935	2 100

Сгради в гр. Свети Влас: представляват хотелски комплекс, състоящ се от четири жилищни сгради и една обслужваща сграда, които са въведени в експлоатация през 2008 г. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е бил собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от сградите на комплекса, но през 2021 г. са придобити другите $\frac{1}{2}$ идеални части. Към 31.12.2021 г. е извършена преоценка комплекса от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на сградите на комплекса, (с РЗП 9 161 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 3,934,640.00 лева към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.9. Имот Свети Влас</u>		
Стойност в началото на периода	450	485
Придобити през периода	400	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(50)	(35)
Справедлива стойност в края на периода	800	450

Имот Свети Влас: намира се в гр. Свети Влас, община Несебър, област Бургас и представлява застроен терен с площ 7 248 кв.м. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик на $\frac{1}{2}$ идеални части от терена (3 624 кв.м.), а другите $\frac{1}{2}$ идеални части са придобити през 2021 г. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на от терена (7 248 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 800,000.00 лева към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.10. Имот бул.България, София</u>		
Стойност в началото на периода	2 348	2 689
Придобити през периода	1	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(1)	(341)
Справедлива стойност в края на периода	2 348	2 348

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Имот бул. България: намира се в гр. София, община Витоша, местност „Манастирски ливади-Запад“. Придобит е на 16.03.2012 г. и представлява незастроен терен с площ 2,423 квадратни метра. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,348,000.00 лева към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<u>12.11. Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	465	476
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	15	(11)
Справедлива стойност в края на периода	480	465

Имот Южен Парк 330 кв.м: намира се в гр. София, община Триадица, местността Южен Парк III –та част е придобит е на 11.10.2012 г. Имотът представлява незастроен терен с площ 330 кв.м. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 480,000.00 лв. към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<u>12.12. Ресторант гр. Несебър апарт-хотел Карина</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	461	565
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(61)	(104)
Справедлива стойност в края на периода	400	461

Ресторант гр. Несебър, к.к. Сл.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Сълнчев бряг. Ресторантът е придобит е на 28.02.2014 г. и е с РЗП 216 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на ресторантата според доклада на Брайт Консулт ООД е 400,000.00 лева към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
<u>12.13. Имот гр. Несебър апарт-хотел Карина</u>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Стойност в началото на периода	298	353
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(30)	(55)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Справедлива стойност в края на периода	268	298
--	-----	-----

Имот Земя в гр.Несебър, апарт-хотел Карина: представлява застроен терен с площ 1 606 кв.м., върху който се намира апарт-хотел Карина в курортен комплекс Сълнчев Бряг. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е собственик само на терена и на съоръженията, разположени върху него: открит басейн, външен бар и открит паркинг. Към 31.12.2021 е извършена преоценка на терена от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена заедно с изградените върху него съоръжения, според доклада на Брайт Консулт ООД е 268,000.00 лв.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.14. Магазин № 1 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	51	69
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	14	(18)
Справедлива стойност в края на периода	65	51

Магазин № 1 гр.Несебър, к.к.Сл.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Сълнчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 20 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на магазина според доклада на Брайт Консулт ООД е 65,000.00 лв. към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.15. Магазин № 2 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u>		
Стойност в началото на периода	28	38
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	(10)
Справедлива стойност в края на периода	28	28

Магазин № 2 гр.Несебър, к.к. Сл.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Сълнчев бряг. Придобит е на 28.02.2014 г. и представлява помещение за осъществяване на търговска дейност с площ 11 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

притежава интерес в него. Справедливата стойност на магазина според доклада на Брайт Консулт ООД е 28,000.00 лв. към 31.12.2021 г.

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<u>12.16. Имот земя гр.Смолян</u>		
Стойност в началото на периода	-	-
Придобити през периода	144	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(9)	-
Справедлива стойност в края на периода	135	28

Поземлен имот с ид.№67653.917.1130: намира се в гр.Смолян. Придобит е на 30.12.2021 г. и представлява поземлен имот с ид.№67653.917.1130, с площ 1710 кв.м. Към датата на отчета е извършена преоценка на имота от Брайт Консулт ООД, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 135,400.00 лв. към 31.12.2021 г.

Инвестиционните имоти са оценени по справедлива стойност, определена от Брайт Консулт ООД – лицензиран оценител с лиценз №901300059/17.12.2015 г. Инвестиционните имоти на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ се оценяват като се използват основно метода на сравнителните продажби и метода на възстановителната стойност. В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставката между оценявания имот и имоти, подобни на оценявания (наречени еталони), за пазарните цени на които има информация. Справедливата пазарна стойност на оценявания обект се определя, като се вземат за база цени от сделки или оферти за еталонни обекти и се извършват съответните корекции на тези цени според специфичните особености на оценявания обект. Използването на този метод се базира на:

- информация за цените на сделки, извършени с имоти подобни на оценявания имот;
- информация от агенции за недвижими имоти, брокерски къщи и специализирани издания за офертните цени на имоти, подобни на оценявания;
- проучвания на пазарите на недвижими имоти за страната и за региона на оценявания имот;
- информация за техническите и икономически характеристики на оценявания имот и др.

Метода на веществната стойност се използва при оценката на сградния фонд. Същността на този метод за оценка се заключава в извеждане на справедливата пазарна стойност на база производствени разходи/разходи за строителство за единица обем или

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

площ, коригирани в съответствие с ценовата конюктура и отчитане на фактическото състояние на оценявания обект към датата на оценка. При оценката на сградите по този метод се отчитат: вида на конструкцията; нормативен амортизационен срок; продължителност на експлоатация; възможен срок за бъдеща експлоатация; начин на ползване и др. Анализират се и цените за ново строителство на сгради, които имат характеристики, близки до характеристиките на оценяваните сгради. При оценката на сградите по този метод се използват корекционни коефициенти, отчитащи:

- овехтяването на оценяваните сгради;
- степента на съответствие на оценяваните сгради със съвременните строителни изисквания;
- икономическата целесъобразност и пригодност на оценяваните сгради, тяхното местонахождение, инфраструктурна среда, комуникации и др.

Крайният резултат за справедливата пазарна стойност на оценяваните обекти се определя като претеглена величина на резултатите, получени по метода на сравнителните продажби и метода на веществата стойност.

При оценките на имотите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ са използвани следните входящи данни:

- Доходност от наем на жилища : 4.5% – 5.0 %
- Доходност от наем на търговски площи : 5.0% - 5.5%
- Инфляция на годишна база: 2.8%
- Продажни цени на незастроени терени в централната част на София на база сделки и оферти : в интервала от 850 евро/кв.м. до 890 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал “Манастирски ливади“ на София на база сделки и оферти : в интервала от 540 евро/кв.м. до 590 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на квартал “Лозенец“ на София на база сделки и оферти : в интервала от 720 евро/кв.м. до 850 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района с. Лозенец, обл. Бургас на база сделки и оферти : в интервала от 80 евро/кв.м. до 117 евро/кв.м.
- Продажни цени на незастроени терени в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 66 евро/кв.м. до 72 евро/кв.м.
- Продажни цени на търговски обекти и заведения за хранене в района на курортен комплекс Слънчев Бряг на база сделки и оферти : в интервала от 243 евро/кв.м. 327 евро/кв.м.

Към 31 декември 2021 г. в отчета за финансовото състояние на Дружеството няма инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести. (31.12. 2020 г. : няма).

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

12. ДРУГИ НЕТЕКУЩИ АКТИВИ

Инвестициите в дъщерни предприятия включват 100% от дяловете на Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД, еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано на 08.06.2011 г., с капитал 5,000 лева, разпределен в 50 дяла с номинална стойност 100 лв. за един дял.

Инвестициите са отчетени по цена на придобиване: 5 х.lv. (31.12.2019 г.: 5 х.lv.)

Имотите, машините и оборудването включват:

	<i>Офис-оборудване</i>		<i>Транспортни средства</i>		<i>Общо</i>	
	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност						
Сaldo на 1 януари	26	32	179	179	205	211
Придобити	2	0	92		94	0
Отписани	-	6	-	-	-	6
 Сaldo на 31 декември	 <u>28</u>	 <u>26</u>	 <u>271</u>	 <u>179</u>	 <u>299</u>	 <u>205</u>
 Натрупана амортизация						
Сaldo на 1 януари	25	28	179	179	204	207
Начислена амортизация за годината	1	3	2	-	3	3
Оглисана	-	6			-	6
 Сaldo на 31 декември	 <u>26</u>	 <u>25</u>	 <u>181</u>	 <u>179</u>	 <u>207</u>	 <u>204</u>
 Балансова стойност на 31 декември	 2	 1	 90	 -	 92	 1

Към края на текущия период няма основание за обезценка на наличните офис оборудване и транспортни средства.

Отчетната стойност на напълно амортизираните ДМА по групи активи, които се ползват в дейността на дружеството е:

- Компютърно оборудване: 12 х.lv. (31.12.2020 г.: 12 х.lv.);
- Стопански инвентар: 14 хил.lv (31.12.2020 г.: 11 х.lv.);
- Автомобили: 179 лв. (31.12.2020 г.: 179 лв.).

Към 31.12.2021 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на дружеството.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

13. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР

	<i>31.12.2021 BGN'000</i>	<i>31.12.2020 BGN'000</i>
Вземания от външни клиенти	35	79
Вземания от свързани лица (приложение 20)	-	-
	<u>35</u>	<u>79</u>
Коректив на очакваните кредитни загуби	-	-
Общо	<u>35</u>	<u>79</u>

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени услуги, извършвани в обичайния ход на дейността. Обикновено се дължат за уреждане в рамките на 30 до 90 дни и следователно всички те се класифицират като текущи. Търговските вземания се признават първоначално по сумата на безусловното възнаграждение, освен ако не съдържат съществен финансов компонент, когато са признати по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и затова ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

Поради краткосрочния характер на текущите вземания, тяхната балансова стойност се счита за същата като справедливата им стойност.

14. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	<i>31.12.2021 BGN '000</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>
ДДС за възстановяване	288	42
Депозити в доставчици	4	4
Разходи за бъдещи периоди	3	3
Вземане по извънсъдебно споразумение	-	6
Общо	<u>295</u>	<u>55</u>

15. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2021 BGN '000</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>
Разплащателни сметки	860	3 162
Парични средства в каса	4	4
Общо	<u>864</u>	<u>3 166</u>

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	<i>31.12.2021 BGN '000</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>
Парични средства в евро	669	669
Парични средства в лева	194	2 496
Парични средства в доллар	1	1
Общо	<u>864</u>	<u>3 166</u>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Наличните към 31.12.2021 г. парични средства са по сметки на дружеството в Райфайзенбанк АД.

Усреднените лихвени равнища по разплащателните сметки на дружеството са 0,10 % за сметки в лева и 0,10 % за евро на годишна база.

16. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен капитал

Към 31.12.2021 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 35,707 х. лв. Основни акционери на дружеството са Победа АД с 28,95 % акционерно участие, Витоша Резортс АД с 23,10% акционерно участие, Балканска инвестиционна компания ООд с 21,84% акционерно участие и ЕС ВИ ЕС АД с 20,98% акционерно участие. Към 31.12.2021 г. дружеството е декапитализирано, тъй като неговият собствен капитал е с 10 975 х. лв. по-малък от регистрирания. Независимо от този факт финансовото състояние на дружеството остава стабилно, тъй като то няма съществени задължения и разполага със значителни по размер собствени парични средства, които му дават възможност да финансира безпроблемно оперативната и инвестиционната си дейност.

17. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	<i>31.12.2021</i>	<i>31.12.2020</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към персонала	14	15
Задължения към социалното осигуряване	3	3
Общо	17	18

Задълженията към персонала включват начисления в размер на 14 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2020 г.: 15 х.лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 3 х. лв. (31.12.2020 г.: 3 х.лв.).

18. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения включват основно задължения към доставчици: 30 х.лв. (31.12.2020 г.: 9 х.лв.) Експозицията на дружеството към ликвиден рисък е оповестена в приложение 21.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

19. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	<i>31.12.2021 BGN '000</i>	<i>31.12.2020 BGN '000</i>
Възнаграждения на бивши членове на СД	-	18
Задължения по гаранции	2	2
Други задължения	<u>3</u>	-
Общо	<u>5</u>	<u>20</u>

20. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	Вид свързаност	Период на свързаност
Любомир Марков Марков	Член на СД	2020 г. и 2021 г.
Светослав Иванов Късев	Член на СД	2020 г. и 2021 г.
Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дъщерно дружество	2020 г. и 2021 г.
Калиман Инвест ЕООД	Член на СД и основен акционер	до 01.12.2021 г.
Витоша Резортс АД	Член на СД	от 01.12.2021 г.
Ес Ви Ес АД	Член на СД и акционер	2020 г. и 2021 г.

През 2021 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

<i>Покупки от свързани лица</i>	<i>Стойност на сделките за годината</i>		<i>Задължения към 31.12.</i>	
	<i>2021 BGN '000</i>	<i>2020 BGN '000</i>	<i>2021 BGN '000</i>	<i>2020 BGN '000</i>
<i>Дъщерни дружества</i>	58	62	-	-
<i>Членове на СД</i>	253	258	118	127
<i>Други свързани лица</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Общо	<u>311</u>	<u>320</u>	<u>118</u>	<u>127</u>

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са в размер 253 х.lv. и включват текущи месечни, тримесечни и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на съвета на директорите и осигурителни вноски към тях.

21. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансово рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или в евро. То поддържа минимална валутна експозиция, деноминирана в различна чуждестранна валута от националната валута и еврото.

Лихвен риск

Основните лихвоносни активи на дружеството са паричните средства и еквиваленти. Затова приходите и входящите оперативни парични потоци са условно зависими от промените в пазарните лихвени равнища.

Текущият контрол за лихвоносните активи се изпълнява от финансовия директор на дружеството чрез анализ на лихвените равнища по разплащателните сметки и договаряне на нови лихвени проценти, в зависимост от пазарните промени. По отношение на паричните средства се следят приходите от лихви и пазарните лихвени нива.

Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите останали активи и пасиви, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат дружеството на кредитен риск, са предимно търговски вземания, активи по договор, парични средства по разплащателни сметки и депозити в банки и други финансови инструменти.

Търговски вземания и активи по договор.

Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на дружеството в тази област е насочена към сключване на договори за продажби на инвестиционни имоти на клиенти, съдържащи клауза за прехвърляне на собствеността след цялостното изплащане на договорената сума. Неизплатените суми на търговските вземания и активите по договор се следят редовно, а всички доставки до големи клиенти обикновено се предплащат почти 100%. Към 31.12.2021 г. Дружеството е имало 1 клиент (2020 г.: 2), който дължи 35 х.lv., и представляват 100% (2020: 54%) от всички вземания и неизплатени активи по договор.

Анализът за обезценка се извършва на всяка отчетна дата индивидуално за всеки клиент по отделно, като се прави оценка на очакваните кредитни загуби. Процентите на провизиите са базирани на дните на просрочие по групи вземания със сходни модели на загуба (тип клиент и рейтинг). Изчисленията отразяват вероятностно-претегления резултат, времевата стойност на парите и разумната и аргументирана

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

информация, която е налична към отчетната дата за минали събития, текущи условия и прогнози за бъдещи икономически условия. Като цяло търговските вземания се отписват, ако са просрочени повече от три години и не подлежат на принудително събиране.

Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания е балансовата им стойност към 31.12.2021 г.: 35 х.лв. (31.12.2020 г.: 79 х.лв.) Максималната изложеност на кредитен риск от търговските вземания от свързани лица към 31.12.2021 г.: няма (31.12.2020 г.: няма.) Дружеството не притежава обезпечение за тях. Дружеството оценява концентрацията на риска по отношение на търговските вземания и активите по договор като ниска, тъй като нейните клиенти са разположени в страната в икономически сектори и оперират до голяма степен на независими пазари.

Финансови инструменти и парични средства в банки.

Кредитният риск от парични салда в банки и финансова институции („контрагенти“) се управляват в съответствие с политиката на Дружеството. Инвестиции в депозити от парични средства в излишък се извършват само в одобрени от ръководството контрагенти и в рамките на кредитните лимити, определени за всеки контрагент, за да се сведе до минимум концентрацията на риск и следователно да се намали финансовата загуба при потенциалното неизпълнение от страна на контрагента. Затова Дружеството оценява, че очакваните кредитни загуби, отнасящи се до паричните средства и краткосрочните депозити на Дружеството в банки са незначителни.

Ръководството на дружеството следи строго погасяването на просрочените вземания и при необходимост предприема съдебни мерки за тяхното събиране.

Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът, че предприятието ще срещне трудност при изпълнение на задължения, свързани с финансови пасиви, които се уреждат чрез доставка на парични средства или друг финансова актив. Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност на финансиране на стопанската си дейност, включително чрез осигуряване и поддържане на адекватни кредитни линии, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между падежите на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 1 500 х.лв., като в отделни случаи ползва инвестиционни кредити.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

31 декември 2021 г.	Do 1 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000			над 1 г. BGN '000
		от 1 до 3 м. BGN '000	BGN '000	г. BGN '000	
Финансови пасиви					
Задължения по получени гаранции	-	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	4	-	-	114	-
Задължения към доставчици	11	-	-	20	-
Общо	14	-	-	136	-

31 декември 2020 г.	Do 1 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000			над 1 г. BGN '000
		от 1 до 3 м. BGN '000	BGN '000	г. BGN '000	
Финансови пасиви					
Задължения по получени гаранции	-	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	-	-	-	127	-
Задължения към доставчици	-	-	-	9	-
Общо	-	-	-	138	-

Анализ на падежите на финансови активи, които се държат с цел управление на ликвидния рисков

31 декември 2021 г.	Do 1 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000			над 1 г. BGN '000
		от 1 до 3 м. BGN '000	BGN '000	г. BGN '000	
Финансови активи					
Търговски и други вземания	-	35	-	-	-
Депозити	-	4	-	-	-
Парични средства	864	-	-	-	-
Общо	864	39	-	-	-

31 декември 2020 г.	Do 1 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000			над 1 г. BGN '000
		от 1 до 3 м. BGN '000	BGN '000	г. BGN '000	
Финансови активи					
Търговски и други вземания	-	79	-	-	-
Депозити	-	4	-	-	-
Парични средства	3 171	-	-	-	-
Общо	3 171	83	-	-	-

22. ОЦЕНЯВАНЕ ПО СПРАВЕДЛИВА СТОЙНОСТ

Дружеството оценява по справедлива стойност на всяка отчетна дата нефинансовите активи като инвестициите имоти, отчитани по справедлива стойност. Оповестяванията, отнасящи се до тяхната справедлива стойност са представени в настоящото пояснение и в приложения. Други оповестявания, свързани със справедливата стойност, включително методите за оценка, значителни пресценки и предположения, са представени и в приложения 3.14 и 11.

Справедливата стойност е цената, която би била получена, за да се продаде актив или прехвърли пасив при нормална сделка между пазарните участници на датата на оценяване.

Оценката на справедливата стойност се основава на презумцията, че сделката за продажба на актива или за прехвърляне на пасива се извършва на основния пазар на актива или пасива, а при липса на основен пазар - на най-изгодния пазар за актива или пасива, до който Дружеството има достъп. Справедливата стойност на актив или пасив се оценява, като се използват предположенията, които участниците на пазара биха използвали при определянето на цената на актива или пасива, при условие, че участниците на пазара действат в течен най-добър икономически интерес.

Оценката по справедлива стойност на нефинансов актив взема предвид способността на участник на пазара да генерира икономически ползи чрез най-ефективно и най-добро използване на актива или чрез продажбата му на друг участник на пазара, който би използвал актива при най-ефективната и най-добрата му употреба.

При наличие на активен пазар справедливата стойност се определя с използване на цена от спреда „купува-продава”, която е най-представителна при конкретните обстоятелства.

При липсата на активен пазар Дружеството определя справедливата стойчост чрез техника за оценяване, която е подходяща при конкретните обстоятелства и за която има достатъчно данни, за да се оцени справедливата стойност, като Дружеството се стреми да максимизира използването на наблюдаеми входящи данни и да сведе до минимум използването на ненаблюдаеми входящи данни.

Всички активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети, или се изисква оповестяване на справедливата им стойност, се категоризират в рамките на йерархията на справедливата стойност, описана по-долу, въз основа на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването по справедлива стойност като цяло:

- Ниво 1 - Котирани (некоригирани) пазарни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

- Ниво 2 - Техники на оценяване, за които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са наблюдаеми пряко или непряко.
- Ниво 3 - Техники на оценяване, при които входящите данни от най-ниското ниво, което е от значение за справедливата стойност, са ненаблюдаеми.

За активите и пасивите, които се признават във финансовите отчети по справедлива стойност на периодична база, Дружеството определя дали са извършени трансфери между нивата в йерархията чрез повторно оценяване на категоризацията (базирана на най-ниското ниво на входящите данни, което е от значение за оценяването на справедливата стойност като цяло) в края на всеки отчетен период.

Дружеството ползва услугите на външни оценители за оценка на значими активи, за които няма котировка на активен пазар, каквото са инвестиционните имоти. Участието на външни оценители се определя ежегодно от комисия по оценяването след обсъждане и одобрение от одитния комитет на Дружеството. Критериите при избора на оценители включват познаване на пазара, репутация, независимост и дали се спазват професионалните стандарти. Ръководството решава след дискусии с външните оценители кои техники за оценяване и входящи данни да използват за всеки отделен случай.

За целите на оповестяването на оценките по справедлива стойност Дружеството е определило класовете активи и пасиви според естеството, характеристиките и рисковете на актива или пасива и нивото от йерархията на справедливите стойности.

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2021 г. (дата на оценяване 31 декември 2021 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на				
	Общо	Котирани цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входя-щи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда- еми входящи данни (Ниво 2)	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност					
Инвестиционни имоти (Пояснение 11 и 3.14)					
• Земи	19 152	-	19 152	-	
• Сгради	4 481	-	4 481	-	
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-	
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-	

През 2021 г. дружеството не е притежавало активи и пасиви, чиито оценки по справедлива стойност попадат в Ниво 1 и Ниво 3. Не са извършвани трансфери между Ниво 1, Ниво 2 и Ниво 3.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

Йерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2020 г. (дата на оценяване 31 декември 2020 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котирани цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входя-щи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда-сми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Активи, оценявани по справедлива стойност				
Инвестиционни имоти (Пояснение 11 и 3.14)				
• Земи	20 433	-	20 433	-
• Сгради	2 701	-	2 701	-
Активи, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-
Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности	-	-	-	-

Финансови активи

Притежаваните от дружеството финансови активи и пасиви са основно краткосрочни по своята същност (търговски вземания и задължения, краткосрочни заеми), поради което се приема, че балансовата им стойност е приблизително равна на тяхната справедлива стойност.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансовото състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

23. ПЕЧАЛБА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ

	<i>31.12.2021</i>
	<i>BGN '000</i>
Нетна печалба/(загуба)	<i>(1 511)</i>
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	<i>748</i>
<i>в т.ч. намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти</i>	<i>(1 523)</i>
<i>в т.ч. увеличение с разходите за преоценка на недвижими имоти</i>	<i>2 271</i>
<i>в т.ч. (печалба)/загуба от продажба на недвижими имоти, нетно</i>	<i>-</i>
<i>в т.ч. положителна разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти</i>	<i>-</i>
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	<i>(763)</i>
Средно-претеглен брой акции	<i>35 707</i>
Доход на акция (в лева)	<i>(21,37)</i>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

	<i>31.12.2020</i> <i>BGN '000</i>
Нетна печалба/(загуба)	(3 325)
Корекции по чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС	2 679
<i>в т.ч. намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти</i>	<i>-</i>
<i>в т.ч. увеличение с разходите за преоценка на недвижими имоти</i>	<i>2 679</i>
<i>в т.ч. (печалба)/загуба от продажба на недвижими имоти, нетно</i>	<i>-</i>
<i>в т.ч. положителна разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти</i>	<i>-</i>
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	(646)
Средно-претеглен брой акции	35 707
Доход на акция (в лева)	(18,09)

Получената величина е загуба. Дружеството не следва да разпределя дивидент за 2021 г.

Оповестеният доход на акция е изчислен, като печалбата за разпределение на дивидент е разделена на средно-претегления брой обикновени акции.

Дружеството няма издадени финансови инструменти, които да имат характер на потенциални обикновени акции (конвертируеми привилегирована акции, варанти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ няма експозиции в държавни ценни книжа.

24. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.31., АЛ.1-5 И АЛ.7 ОТ ЗДСИЦДС

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е отдало за ползване под наем на дружеството „Скай Груп България“ ЕООД незастроен терен с площ от 2 394 кв.м. , находящ се в гр. София на пресечката на ул. „Иван Иванов“ и ул. „Пиротска“. Наемната цена е 4 000 лева месечно без ДДС. Относителният дял на балансовата стойност на отدادения под наем терен спрямо общата балансова стойност на инвестиционните имоти на дружеството е 17.77%.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е извършвало покупко-продажба на нов актив на стойност, надвишаваща с 5% общата стойност на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. инвестиционните имоти по балансова стойност съставляват 94.82% от активите на дружеството.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ ЗА 2021 година

През 2021 г. приходите от отدادени под наем недвижими имоти съставляват 72 % от брутните приходи на дружеството (елиминират се приходите от преоценка на имоти).

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е извършвало инвестиции в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е извършвало инвестиции в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място на търговия в държава членка.

През .2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е придобивало дялови участия в други дружества със специална инвестиционна цел, или инвестираци в недвижими имоти.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е придобивало дялови участия в специализирани дружества по чл. 28, ал.1 от ЗДСИЦДС.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е придобивало дялови участия в трети лица по чл. 27, ал.4 от ЗДСИЦДС, освен в дъщерното си дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения, не е предоставяло и не е получавало заеми.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа и няма банкови кредити.

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е придобивало недвижими имоти на територията на друга държава членка.

25. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ.20, АЛ.1, Т.1 ОТ НАРЕДБА №2 НА КФН

През 2021 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ не е извършвало строежи, ремонти и подобрения на недвижимите си имоти.

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ няма неплатени наеми от отдаваните под наем недвижими имоти през 2021 г.

26. ДРУГИ

Във връзка с извършен независим финансов одит на индивидуалния и на консолидирания финансов отчет на дружеството за 2021 г., дружеството възнаграждение на регистриран одитор в размер на 20 х. лв.