

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е публично дружество, създадено през м. октомври 2003 г. и е с регистриран капитал 35 706 593 лева, разпределен в 35 706 593 бр. обикновени акции с номинална стойност 1 лев за всяка една акция. Акциите на дружеството се търгуват свободно на Българска Фондова Бора – София.

Дружеството е със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Антим I № 14 и е с ЕИК по БУЛСТАТ 131148642.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е с предмет на дейност: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, и извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и / или продажбата им.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от 4-ма членове:

- „ЕС ВИ ЕС“ АД, Изпълнителен директор и Председател на Съвета на директорите, представлявано от Сава Чоролесв;
- „Калиман Инвест“ ЕООД, представлявано от Христо Христов;
- Светослав Иванов Кьосев, независим член и Изпълнителен директор;
- Любомир Марков Марков, независим член и Заместник председател на Съвета на директорите.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ се представлява заедно и поотделно от двамата изпълнителни директори - Светослав Кьосев и дружеството „ЕС ВИ ЕС“ АД.

Последната промяна в управлението на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е от месец Юни 2017 г., когато на мястото на „Победа“ АД в Съвета на директорите на Дружеството влиза „ЕС ВИ ЕС“ АД.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, с Лиценз № 2-ДСИЦ / 08.12.2005 г. на Комисията за финансов надзор.

Банки-депозитар на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е „Райфайзенбанк България“ ЕАД.

Като дружеството със специална инвестиционна цел, „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ осъществява дейностите по изграждането, експлоатацията и поддръжката на недвижимите си имоти чрез обслужващото дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД.

Счетоводната дейност на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ се осъществява от обслужващото дружество „Универс Консулт“ ООД

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е с капитал 5 000 лева, разпределен в 50 дяла и е регистрирано през месец юни 2010 г. „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е едноличен собственик на 100 % от капитала на дружеството.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е с предмет на дейност: изготвяне, съгласуване и управление на архитектурни и технически проекти и становища в областта на строителството, извършване на строителни дейности от всякакъв характер, инвеститорски контрол при строителство, ангажиране на подизпълнители за проектантски и строителни дейности, извършване на ремонти, поддръжка и снабдяване с материали и консумативи и други дейности по обслужване на недвижими имоти, събиране на наеми, ренти и други приходи от недвижими имоти и всяка друга дейност, незабранена от закона.

„Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е одобрено от Комисията за финансов надзор като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ“ с Решение № 264 - ДСИЦ от 14.04.2011 г.

„Универс Консулт“ ООД е одобрено от Комисията за финансов надзор като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ с Решение № 396 - ДСИЦ от 29.06.2011 г.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ притежава дълготрайни активи, включващи: инвестиционни имоти, транспортни средства, стопански инвентар и комшотри.

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ реализира приходите си от продажби и отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Средната численост на персонала на Дружеството към 31.12. 2019 г. възлиза на 6 служителя (31.12.2018 г.: 6).

„Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ има избран одитен комитет от двама членове.

## **1.2. Съдържание на годишния финансов отчет за дейността на Дружеството**

Съгласно категоризацията на предприятията и на групите предприятия, приета със Закона за счетоводството, „Прайм пропърти БГ“ АД СИЦ е малко предприятие, а групата от „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ и неговото дъщерно дружество „Рийт Пропърти мениджмънт“ ЕООД – малка група.

Според параграф 1, т.22 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е със статут на предприятие от обществен интерес.

От гледна точка на посочените по-горе критерии в Закона за счетоводството, Годишният финансов отчет за дейността на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ включва:

- Финансов отчет по Закона за счетоводството, заверен от регистриран одитор
- Одиторски доклад
- Годишен доклад за дейността на дружеството
- Декларация за корпоративно управление (като част от Доклада за дейността)
- Декларация от одитора, съгласно чл. 32, ал. 1, т. 3 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Информация по Приложение №11 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Информация по чл.41 от Наредба №2 на Комисията за финансов надзор
- Годишен финансов отчет за дейността на дъщерното дружество „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД

### **1.3. Основни показатели на стопанската среда**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2017 – 2019 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2017	2018	2019
БВП в млн. лева*	98 631	107 925	86 157
Реален растеж на БВП**	3.5%	3.2%	3.7%
Инфлация в края на годината	2.8	2.7	3.8
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.73540	1.657	1.747
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.63081	1.70815	1.74099
Основен лихвен процент в края на годината	0.00%	0.00%	0.00%
Безработица	6,2%	5,2%	3,7%

\* Към 30.09.2019 г. Липсват данни на годишна база

\*\* Трето тримесечие на 2019 спрямо трето тримесечие на 2018 г.

Източник: Националният статистически институт, Агенция по заетостта и БНБ.

## 2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

### *2.1. Изявление за съответствие и база.*

Финансовият отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейската Комисия за приложение в ЕС

Финансовият отчет е изготвен на база историческа стойност с изключение на инвестиционните имоти, които са оценени по справедлива стойност.

### *2.2. Валута на представяне и функционална валута*

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която валута е и функционална валута на дружеството. Сумите в отчета и в пояснителните приложения към него са представени в хиляди български лева.

Българският лев е фиксиран към еврото по Закона за БНБ в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

### *2.3. Използване на преценки и приблизителни оценки*

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансово отчитане изисква ръководството да направи най-добри преценки, приблизителни оценки и предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите. Бъдещите фактически резултати може да бъдат различни от приблизителните оценки и предположения. Предположенията и приблизителните счетоводни оценки, които имат най-съществен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, са оновестени в Приложение №3.14).

### *2.4. Сравнителни данни*

Дружеството представя сравнителна информация за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

### *2.5. Промени в счетоводната политика*

През 2019 г. Дружеството не е променяло счетоводната си политика с изключение на промените, наложени от новия стандарт МСФО 16 *Лизинг*, който Дружеството прилага първоначално на 01.01.2019 г. Ефектът от първоначалното прилагане е описан в Приложение 3.16.

### 3. ЗНАЧИМА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

#### *3.1. Сделки в чуждестранна валута*

При първоначално признаване всяка сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват във функционална валута като се прилага заключителния обменен курс на БНБ.

Към края на отчетния период непаричните позиции в отчета за финансовото състояние, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута, като се прилага обменният курс към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляване на парични позиции в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално позициите са били превърнати във функционалната валута, се признават в печалба или загуба в периода на възникването им, като се представят на нетна база като "финансови приходи" или "финансови разходи".

#### *3.2. Приходи*

Дружеството продава на клиенти услуги. Приходите от договори с клиенти се признават, когато се прехвърля контролът върху услугите на клиента, в размер, който отразява възнаграждението, което Дружеството очаква да получи в замяна за тези услуги. Оценованията на съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения, свързани с приходите от договорите с клиенти са посочени в пояснително приложение 3.14.

#### *Значителен финансов компонент*

Като цяло Дружеството получава краткосрочни аванси от своите клиенти. Използвайки практическата целесъобразност в МСФО 15 Дружеството не коригира обещания размер на възнаграждението за ефекта на значителен финансов компонент, ако очаква, при възникване на договора, че периодът между прехвърлянето на обещаната стока или услуга на клиента и момента на получаването на сумата от клиента за тази стока или услуга ще бъде една година или по-малко.

#### *Търговски вземания*

Вземането представлява право на Дружеството на сума, която е безусловна (т.е. преди изплащането на възнаграждението се изисква само изтичането на време).

#### *Пасиви по договор*

Пасивът по договор е задължението за прехвърляне на стоки или услуги на клиент, за които Дружеството е получило възнаграждение (или дължима сума) от клиента. Ако клиентът е платил възнаграждението, преди Дружеството да прехвърли стоки или услуги на клиента, се признава пасив по договор, когато плащането е извършено или плащането е дължимо (коего от двете е по-рано). Пасивите по договор се признават като приходи, когато Дружеството изпълни договора.

#### *Финансови приходи*

Финансовите приходи се състоят от приходи от курсови разлики.

#### *3.3. Разходи*

Разходите в дружеството се признават при извършването им на база на принципа на начисляването.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който дружеството получава предплатените услуги.

Финансовите разходи включват валутни разлики.

#### *3.4. Инвестиционни имоти*

Инвестиционни имоти са имоти, които се държат от дружеството преди всичко за получаване на приходи от наем и/или за увеличаване на стойността на капитала. Те се оценяват в отчета за финансовото състояние по справедлива стойност. Печалбите или загубите от промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се признават в печалбата или загубата и са представени в статии "приходи от инвестиционни имоти" и "разходи от инвестиционни имоти" за периода, през който са възникнали. Приходите от наеми на инвестиционни имоти се представят в статия "Приходи от инвестиционни имоти". Разходите по поддръжка на инвестиционните имоти са представени в зависимост от естеството им в "разходи за материали" и "разходи за външни услуги".

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние при продажба или когато бъдат извадени трайно от употреба и от тях не се очакват бъдещи икономически изгоди. Печалбите или загубите от продажба на инвестиционните имоти се определят като разлика между приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Печалбите или загубите от освобождаване от инвестиционни имоти се представят съответно в статии "Приходи от инвестиционни имоти" и "Разходи от инвестиционни имоти".

Прехвърляния от и към инвестиционни имоти се правят, когато има промяна в използването на даден имот. В случай на прехвърляне от инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност, към ползвани от собственика имоти приетата за последващо отчитане цена на придобиване на актива представлява справедливата му стойност към датата на прехвърлянето. Обратно, когато ползван от собственика имот бъде прехвърлен към "инвестиционни имоти", отчитани по справедлива стойност, активът се прехвърля по справедливата му стойност към датата на прехвърлянето, като разликата между балансовата и справедливата му стойност се третира като преоценка по МСС 16.

### *3.5. Имоти, машини и оборудване*

#### *Първоначално оценяване*

При първоначалното придобиване имотите, машините и съоръженията се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци, и венчки преки разходи за довеждане на актива до местоположението и състоянието, необходими за експлоатацията му по начина, предвиден от ръководството. Прските разходи са: разходи за подготовка на терена, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за професионални хонорари и др.

#### *Последващо оценяване*

Имотите, машините и съоръженията се оценяват последващо по модел „цена на придобиване“, при който балансовата стойност на активите е равна на цената на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третираат като текущ разход в момента на придобиването им.

#### *Методи на амортизация и полезен живот*

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Амортизирането на активите започва, когато те са на разположение за употреба. Земята не се амортизира. Очакваният полезен живот по класове активи е както следва:

- Компютърно оборудване – 2 г.;
- Машини и съоръжения – 3 г.;
- Офис оборудване и обзавеждане – 7 г.
- Леки и лекотоварни автомобили – 4 г.

Полезният живот, остатъчната стойност и методът на амортизация на имоти, машини и съоръжения се преглеждат към края на всяка финансова година и ако очакванията се различават от предишните приблизителни оценки, промените се отчитат като промяна на счетоводна приблизителна оценка.

#### *Последващи разходи*

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и съоръжения, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират в балансовата стойност на съответния актив. Съдновременно, неамортизираната част на заменените компоненти се отписва от балансовата стойност на активите и се признава като текущ разход в периода на подмяната.

#### *Отписване*

Печалбата или загубата от освобождаване от актив от имоти, машини и съоръжения се определя като разлика между нетните приходи от освобождаването и балансовата стойност и се представя съответно като „Други приходи“ или „Други разходи“ в печалбата или загубата за периода.

#### *Обезценка*

В края на всеки отчетен период дружеството преценява дали съществуват индикации, че негови имоти, машини и съоръжения са обезценени. Ако са налице такива индикации, дружеството определя възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на актив е по-високата от двете: справедливата стойност минус разходите по продажба и стойността в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтова норма преди данъци, която отразява текущата пазарна оценка на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в текуща печалба или загуба.

#### *3.6. Инвестиции в дъщерни предприятия*

Дългосрочните инвестиции, представляващи дялове в дъщерни дружества са оценени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване.

Дружеството признава инвестиция в дъщерно предприятие, когато притежава контрол над друго предприятие. Предприятието инвеститор притежава контрол, когато той е изложен на или притежава права върху променлива възвръщаемост от своето участие в предприятието, в което и инвестирано, и има способността да оказва влияние върху тази възвръщаемост посредством властта си над това предприятие.

Притежаваните от дружеството инвестиции в дъщерни дружества подлежат на преглед за обезценка. При установяване на индикации за обезценка се определя възстановимата стойност на инвестицията и тя се сравнява с балансовата ѝ стойност. Загубата от обезценка се признава в печалба или загуба. Към датата на изготвяне на отчета, ръководството на дружеството е преценило, че няма индикации за обезценка на инвестицията в дъщерното дружество.

### **3.7. Финансови инструменти**

#### **3.7.1. Финансови активи**

Дружеството класифицира своите финансови активи съгласно МСФО 9 според прилагания бизнес модел за управление на групата финансови активи и характеристиката на договорните парични потоци на инструмента в следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност (МСС 39: кредити и вземания);
- финансови активи, по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- дългови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (МСС 39: финансови активи на разположение за продажба)
- капиталови инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход (МСС 39: финансови активи на разположение за продажба).

Предприятието определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване. Датата на първоначално признаване е датата на договора.

Всички финансови активи първоначално се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс, в случай на финансови активи, които не се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние на дружеството, когато договорните права за получаване на паричните потоци от тези активи са изтекли, или когато финансовите активи са прехвърлени и дружеството е прехвърлило по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друга страна, или когато финансовите активи са прехвърлени, дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и не е запазило контрол върху финансовите активи. Ако дружеството запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността върху прехвърлен финансов актив, то

продължава да признава актива в отчета си за финансовото състояние, но признава също и свързаното задължение за получените средства.

#### *Дългови инструменти по амортизирана стойност*

Дълговите инструменти по справедлива стойност през друг всеобхватен доход са финансови активи, които отговарят и на двете изисквания: (а) държат се от Дружеството при бизнес модел, чиято цел е събиране на договорните парични потоци; (б) характеристиката на договорните парични потоци е, че плащанията по инструментите са единствено погашение на главница и лихви върху сумата на непогасената главница.

Тази категория финансови активи включва парични средства и парични еквиваленти, срочни депозити, предоставени заеми, търговски вземания, активи по договор и други вземания от контрагенти и трети лица. Последващо те се оценяват в отчета за финансовото състояние по тяхната брутна балансова стойност (амортизираната стойност), намалена с коректива за очаквани кредитни загуби. Приходът от лихви за дълговите инструменти, оценявани по амортизирана стойност, се признава по метода на ефективна лихва с използване на ефективния лихвен процент. Ефективният лихвен процент се изчислява при първоначалното признаване, като се вземат предвид всички първоначални такси, комисиони и други разходи, вкл. отбив или премия.

Краткосрочните търговски вземания се оценяват на недисконтирана база, тъй като ефектът от дисконтирането не би бил съществен. Балансовата им стойност е равна на фактурната им стойност, намалена с размера на коректива за загуби от обезценка.

#### *Обезценка на финансови активи*

Дружеството признава коректив за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата. Капиталовите инструменти не се обезценяват.

Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между дължимите договорни парични потоци и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи от дълговите инструменти, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Очакваните парични потоци включват паричните потоци от продажба на обезпечение или други механизми за повишаване на кредитното качество, които са неразделна част от договорните условия.

Очакваните кредитни загуби се признават на два етапа. За кредитни експозиции, за които не е имало значително увеличение на кредитния риск през 2019 г. след първоначалното им признаване, очакваните кредитни загуби представляват кредитни

загуби в резултат от събития на неизпълнение, които са възможни през следващите 12 месеца (очаквани кредитни загуби за 12 месеца). За кредитни ексклюзии, за които има значително увеличение на кредитния риск след първоначалното признаване, се изисква коректив за загуби за целия оставащ срок на инструмента, независимо от момента на неизпълнение (очаквани кредитни загуби за целия срок).

За търговските вземания и активите по договор Дружеството прилага опростен подход за определяне на очаквани кредитни загуби, при който Дружеството не проследява промените в кредитния риск, а вместо това признава очаквани кредитни загуби за целия срок на всяка отчетна дата. Дружеството прилага матрица на провизиите за определяне на очакваните кредитни загуби, която се базира на историческия опит на кредитни загуби, които се коригират с бъдещи фактори, специфични за длъжниците и икономическата среда.

Дружеството признава коректив за загуби в размер на 100% по отношение на всички вземания с просрочие над 1 година, тъй като опитът от миналото показва, че такива вземания обикновено са несъбираеми.

Търговските вземания се отписват, когато има информация, че длъжникът е в много затруднено финансово състояние и няма реални изгледи сумата да бъде възстановена, например когато длъжникът е в режим на ликвидация или несъстоятелност, или вземанията са с просрочие над пет години в зависимост от това колко настъпи по-рано.

### ***3.7.2. Финансови пасиви***

Дружеството класифицира своите финансови пасиви в категорията „финансови пасиви по амортизирана стойност“. Първоначално те се оценяват по тяхната справедлива стойност минус разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив. Последващата оценка е по амортизирана стойност, изчислена по метода на ефективната лихва.

Финансовите пасиви на дружеството включват получени заеми (кредити), задължения към доставчици, дължими парични суми на клиенти и други контрагенти. Финансов пасив се отписва, когато той бъде погасен, т.е. когато задължението по договора бъде платено, анулирано или срокът му е изтекъл.

### ***3.7.3. Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви***

Финансов актив и финансов пасив се компенсират и в резултат на това само нетната сума се представя в отчета за финансовото състояние, ако Дружеството има

настоящо юридически упражняемо право на компенсиране и възнамерява да извърши урещдане на нетна база или едновременно да реализира актива и уреди пасива.

### **3.8. Пари и парични еквиваленти**

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и наличности по разплащателни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период;

Валутните курсове, използвани при присчисление на паричните позиции в чуждестранна валута към 31.12.2019 г. са както следва:

- BGN 1.95583:EUR 1 (BGN 1.95583:EUR 1)
- BGN 1.74099:USD 1 (BGN 1.70815:USD 1)
- BGN 2.29881:GBP 1 (BGN 2.18643:GBP 1)

### **3.9. Лизинг**

**Дружеството като лизингополучател**

***Лизингови дейности на Дружеството и как те се отчитат***

Дружеството ползва под наем/лизинг помещение за офис. Договорите за наем обикновено се сключват за фиксирани периоди от 1 година, но могат да имат опции за удължаване, както е описано по-нататък. Условието на лизинговите споразумения се договарят на индивидуална база и съдържат различни клаузи. Договорите за лизинг не налагат никакви ограничителни условия, но взети активи не могат да се използват като гаранция за целите на получаването на заеми.

До края на финансовата 2018 г., както е посочено по-долу, лизингът на имоти, машини и съоръжения се класифицира като финансов или оперативен лизинг от Дружеството в качеството му на лизингополучател съгласно МСС 17 *Лизинг*. Плащанията, извършени по оперативен лизинг (без всякакви стимули, получени от лизингодателя), са отчитани като разход в печалбата или загубата на линейна база през срока на лизинговия договор.

От 01.01.2019 г. съгласно МСФО 16 *Лизинг* лизинговите договори се признават като актив с право на ползване и съответно пасив (задължение) по лизинга

към датата, на която основният актив, предмет на договора, е на разположение за използване от Дружеството („начална дата на лизинга“). Всяко лизингово плащане се разпределя между двата му компонента: погашение на главница и финансовите разходи (лихви). Финансовите разходи се признават в печалбата или загубата през срока на лизинга, така че да се получи постоянна периодична лихва върху остатъка от пасива за всеки период.

Активът с право на ползване се амортизира по линейния метод през краткия период от полезния живот на актива и срока на лизинговия договор.

Активите и пасивите, произтичащи от лизингови договори, първоначално се оценяват на база настояща стойност. Пасивите по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани плащания по същество), намалени с всички стимули по лизинговия договор;
- променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или процент, първоначално оценени с помощта на индекса или процента към началната дата на лизинговия договор;
- плащания на неустойки за прекратяване на лизинговия договор, ако срокът на лизинга отразява Дружеството да упражни тази опция.

Лизинговите плащания се дисконтират, като се използва лихвеният процент, заложен в лизинговия договор. Ако този процент не може да бъде лесно определен, се използва диференциалният лихвен процент на лизингополучателя, който е лихвеният процент, който лизингополучателят трябва да плати, за да заеме средствата, необходими за получаване на актив със сходна стойност както актива с право на ползване при сходна икономическа среда с подобни срок, обезпечение и условия.

За да определи диференциалния лихвен процент, Дружеството:

- използва като отправна точка, когато е възможно, лихвения процент по наскоро получени заеми от независими трети страни, който се коригира, за да се отразят промените в условията на финансиране от момента на получаване на заемите от третите страни;
- използва подхода на безрисковия лихвен процент, който се коригира, за да се отрази кредитният риск по лизингови договори на Дружеството, когато то не е получавало наскоро заеми от трети страни; и
- извършва корекции, специфични за лизинговия договор, например по отношение на срок, валута и обезпечение.

Плащания, свързани с краткосрочни лизинги на имоти и всички лизинги на основни активи с ниска стойност се признават на линейна база като разход в печалбата

или загубата. Краткосрочните лизинги са лизингови договори със срок на лизинга до 12 месеца.

#### *Опции за удължаване и прекратяване*

Някои договори за наем на помещения и оборудване съдържат опции за удължаване или прекратяване на договора. Те се използват за увеличаване на оперативната гъвкавост по отношение на управлението на използваните активи в дейността на Дружеството. Повечето опции за удължаване и прекратяване са упражними само от Дружеството като лизингополучател, а не от съответния лизингодател.

#### *Срок на лизинговия договор*

Срокът на лизинговия договор е неотменимият период, през който лизингополучателят не може да отмени лизинговия договор, или периодите, за които съществуват опции за удължаване или прекратяване на договора. Дружеството също така определя периода, през който лизинговият договор има изпълнителна сила, който е максималният срок на договора. При определяне на срока на лизинговия договор ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или неупражняване на опция за прекратяване. Периодите, за които съществуват опции за удължаване (или периоди след опции за прекратяване), се включват в срока на лизинговия договор само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор ще бъде удължен (или няма да бъде прекратен) от лизингополучателя.

За лизингови договори на помещения за офиси, складове, магазини и оборудване се вземат предвид обикновено следните фактори при преценката на срока на лизинговия договор:

- Ако има значителни неустойки за прекратяване (или при неудължаване), обикновено е достатъчно сигурно, че Дружеството ще удължи (или няма да прекрати) договора.
- Ако се очаква подобренията на настите активи да имат значителна остатъчна стойност, обикновено е достатъчно сигурно, че Дружеството ще удължи (или няма да прекрати) лизинговия договор.
- В противен случай Дружеството разглежда други фактори, включително продължителност на лизинговите договори в миналото и разходите и затрудненията на бизнеса, необходими за замяна на настия актив.

### 3.10. Доходи на наети лица по трудовото и социалното законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване.

Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в чл.6, ал.3 от Кодекса за социално осигуряване (КСО).

През 2019 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване възлиза на 32.3%. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в следните съотношения:

- За фонд „Пенсии” – 8,22% за сметка на работодателя и 6,58% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ДЗПО” – 2,8% за сметка на работодателя и 2,2% за сметка на осигуреното лице;
- За фонд „ОЗМ”, за фонд „Безработица” и за здравно осигуряване – в съотношение 60:40.

В допълнение, изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд "ТЗПБ", която е диференцирана за различните предприятия от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието.

През 2020 г. общият размер на вноската за фонд "Пенсии", ДЗПО, фонд "ОЗМ", фонд "Безработица" и за здравно осигуряване не се променя. Вноските са разпределени между работодателя и осигуреното лице в съотношенията от 2019 г.

Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволен пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд.

Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие – брутно трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 15 дни – брутно трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест – брутно трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране – брутно трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж – на обезщетение в размер на брутно трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж.

След изплащането на посочените обезщетения за работодателя не произтичат други задължения към работниците и служителите.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналят е положил труд за тях) се признават в баланса за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума и като разход в отчета за приходите и разходите. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущо задължение и разход в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват приблизителната преценка, в недисконтиран размер, за разходите за самите възнаграждения и разходите за вноски по задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи върху тези суми.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни

заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения налага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, по която те се представят в баланса, коригирана с размера на непризнатите актюерски печалби и загуби, а респ. изменението в стойността им, вкл. признатите актюерски печалби и загуби – в отчета за приходите и разходите. Разходите за минал стаж се признават веднага в отчета за приходите и разходите.

Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството следва да назначи актюери, които издават доклад с техните изчисления относно дългосрочните му задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране. За целта те прилагат кредитния метод на прогнозните единици. Сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи се изчислява чрез дисконтиране на бъдещите парични потоци, които се очаква да бъдат изплатени в рамките на матуритета на това задължение и при използването на лихвените равнища на държавни дългосрочни облигации, деноминирани в български лева.

Актюерските печалби и загуби произтичат от промени в актюерските предположения и опита. Тези, които надвишават 10% от сегашната стойност на задължението по дефинираните доходи в края на предходната година, се признават незабавно и на 100% в отчета за приходите и разходите в периода (годината), в който възникнат.

#### ***Краткосрочни доходи на наети лица***

Краткосрочните доходи на наети лица под формата на възнаграждения, бонуси, социални осигуровки и непарични възнаграждения, платими в рамките на 12 месеца след края на периода, в който наетите лица са положили труд за тях) се признават по недисконтираната им сума като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в отчета за финансовото състояние към края на периода, в който е положен трудът за тях, и като разход в печалбата или загубата за периода.

Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на сумата на очакваните суми по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от натрупаното неизползвано право на платен отпуск.

#### ***Доходи по пенсионен план с дефинирани доходи***

Съгласно Кодкса на труда дружеството е задължено да изплаща на наетите си лица при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да бъде 2 или 6 брутни месечни работни заплати

към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своята характеристика това представлява пенсионен план с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на задължението по пенсионен план с дефинирани доходи се прави с актюерски техники, за да се направи надеждна приблизителна оценка на размера на доходите при пенсиониране, които наетите лица са заработили през текущия и предидущи периоди. За определяне на задължението по пенсионния план и на свързаните с плана разходи за периода, се използва кредитният метод на прогнозните единици.

Актюерските печалби и загуби се признават в „Друг всеобхватен доход“. Сумите, признати в „Друг всеобхватен доход“, не се прекласифицират към печалбата или загубата.

### *3.11. Основен капитал*

Прайм Пропърти БГ АДСИЦ като акционерно дружество е от категорията на капиталовите дружества, които са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и може да претендира връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дружествени акции.

### *3.12. Данъци върху печалбата*

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не се облага с корпоративен данък, съгласно чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

### *3.13. Доход на акция*

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансов резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството не е емитирало финансови инструменти, които позволяват конвертиране в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

### ***3.14. Ключови счетоводни приблизителни оценки и предположения с висока несигурност***

#### ***3.14.1 Оценка на инвестиционни имоти по справедлива стойност***

Преоценка до справедлива стойност на инвестиционните имоти се определя към датата на продажба, както и два пъти в годината – към 30 юни и към 31 декември. При тези преоценки са ангажирани професионални оценители, които са приложили подходящи подходи и оценъчни методи за измерване на справедливата стойност на инвестиционните имоти:

Оценките на недвижимите имоти на Дружеството са изготвени, като са използвани основно метода на сравнителните продажби и метода на разходите. Методът на сравнителните продажби се базира на информация за ofertните цени и цените при покупко – продажбата на имоти, аналогични на оценявания. При метода на разходите стойността на оценявания имот се формира на базата на фактическите разходите за строителство на единица обем или площ на аналогичен обект, коригирани с коефициенти, отразяващи състоянието на оценявания имот към датата на оценка. Заключението за справедливата пазарна стойност се формира, като претеглена величина на стойностите, получени по всеки един от приложените методи.

#### ***3.14.2. Коректив за загуби на финансови активи***

При определяне на коректива за загуби от обезценка на търговските вземания ръководството използва матрица на провизиите на база историческа информация за неизпълнение, която се коригира с прогнозна информация относно очакваното поведение на длъжниците и макроикономически показатели.

#### ***3.14.3. Актюерски изчисления***

При определяне на настоящата стойност на дългосрочните задължения към персонала при пенсиониране се използват предположения за бъдещото увеличение на работните заплати, брой насти лица, които ще напуснат предприятието преди пенсиониране и дисконтов процент.

### ***3.15. Нови стандарти и разяснения***

(а) Към датата на утвърждаване за издаване на този финансов отчет са публикувани, и влезли в сила за годишни отчетни периоди, започващи на 01.01.2019, следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснение:

**МСФО 16 Лизинг** (Приет от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). МСФО 16 е нов стандарт, който заменя МСС 17 *Лизинг* и свързаните разяснения. МСФО 16 премахва разграничаването между оперативен и финансов лизинг при лизингополучателя и

изисква признаването на актив с право на ползване и на пасив по лизинга за плащането на лизингови/наемни вноски за почти всички лизингови/наемни договори (с изключение на краткосрочни лизинги и лизинги на основни активи с ниска стойност). Лизинговите плащания, включвани в оценката на пасива по лизинга, следва да бъдат не само фиксирани лизингови вноски, но и променливи лизингови вноски, които зависят от индекс или процент, както и променливи плащания, които са фиксирани по същество. Лизингополучателите признават отделно разходите за лихви за пасива по лизинга и разходи за амортизации за актива с право на ползване. Също така те следва да преоценяват пасива по лизинга при настъпване на определени събития (например промяна в срока на лизинговия договор, промяна в бъдещите лизингови плащания в резултат на промяна на индекса или процента, използван за определяне на тези плащания). Преоценката на пасива по лизинга се отчита като корекция на актива с право на ползване.

МСФО 16 въвежда изисквания за отчитане на промени в лизинговите договори и на преотдаването на лизинг. МСФО 6 също така променя отчитането на сделки по продажба с обратен лизинг. Счетоводното отчитане при лизингодателите поначало не се променя (с изключение на продажби с обратен лизинг).

Ефектът от първоначалното прилагане на МСФО 16 е оповестен в Приложение 3.16

**Изменение на МСФО 9 Финансови инструменти – „Характеристики на предсрочно погасяване и отрицателна компенсация“ (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.).** С изменението на МСФО 9 се пояснява, че даден финансов актив отговаря на критерия за характеристиката на договорните парични потоци (да са единствено плащания по главницата и лихви върху непогасената сума на главницата), независимо от събитието или обстоятелствата, които водят до по-ранното прекратяване на договора, и независимо от това коя страна плаща или получава присмливa компенсация за предсрочното прекратяване на договора. В резултат на това с изменението се дава възможност предприятията да оценяват по амортизирана стойност някои финансови активи с отрицателна компенсация като кредити и дългови инструменти, които според МСФО 9 преди изменението следва да се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Също така се потвърждава, че когато се променят договорните условия на финансов пасив, оценяван по амортизирана стойност, без това да доведе до неговото отписване (модификация), възникналата печалба или загуба (определена като разлика между първоначалните договорни парични потоци и променените парични потоци, дисконтирана с първоначалния ефективен лихвен процент) следва да се отчете веднага в печалбата или загубата.

**Изменение на МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия** – „Дългосрочни дялове в асоциирани и съвместни предприятия“ (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С това изменение на МСС 28 се пояснява прилагането на МСФО 9 *Финансови инструменти* към дългосрочните участия в асоциирано или съвместно предприятие, които представляват част от нетната инвестиция в такова предприятие, но към които не се прилага методът на собствения капитал. Предприятието прилага изискванията на МСФО 9 към такива дялови участия, преди да се прилагат изискванията за разпределение на дела от загубите на асоциираните /съвместните предприятия и изискванията за обезценка в МСС 28; при прилагането на МСФО 9 предприятието не взема под внимание корекциите на балансовата стойност на дългосрочните дялови участия, възникващи от прилагането на МСС 28.

**Разяснение на КРМСФО 23 Несигурност при данъчното третиране на дохода** (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). Това ново разяснение пояснява как да се прилагат изискванията за признаване и оценяване в МСС 12 *Данъци върху дохода*, когато прилагането на данъчното законодателство е несигурно. Предприятието трябва да определи дали да разглежда всяко несигурно данъчно третиране отделно или заедно с едно или повече несигурни данъчни третираня, въз основа на това при кой подход най-добре се предвижда разрешаването на несигурността.

**Изменение на МСС 19 Доходи на шест лица** – „Изменение, свиване или уреждане на плана“ (Прието от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). С изменението се пояснява как да се определят пенсионните разходи, когато възникнат промени в плана с дефинирани доходи. При промяна на плана - изменение, свиване или уреждане, МСС 19 изисква от предприятието да преоцени нетния пасив или актив по плана с дефинирани доходи. Според изменението предприятието следва да използва актуализираните предположения от това преоценяване, за да определи разходите за текущия трудов стаж и нетната лихва за остатъка от отчетния период след промяната в плана. МСС 19 преди изменението не уточнява как да се определят тези разходи за периода след промяната в плана.

• **Годишни подобрения, цикъл 2015-2017 г.** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2019 г.). Подобренията въвеждат изменения в МСФО 3 *Бизнес комбинации*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСС 12 *Данъци върху дохода* и МСС 23 *Разходи по заеми*.

– **Изменения на МСФО 3 Бизнес комбинации и МСФО 11 Съвместни предприятия** – „Определение за бизнес и счетоводно отчитане на предишни дялови участия“. С изменението на МСФО 3 се пояснява, че когато предприятието придобие контрол върху бизнес (стопанска дейност), който е бил съвместна дейност, то преоценява предишното си дялово участие в този бизнес. Според изменението на МСФО 11, когато

предприятието придобие съвместен контрол върху бизнес, който е бил съвместна дейност, предприятието не преценява предишното си дялово участие в този бизнес.

– **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода – „Данъчни последици от плащанията за финансови инструменти, класифицирани като собствен капитал“.** Пояснява се, че всички данъчни последици от дивидентите (т.е. разпределението на печалбите) трябва да бъдат признати в печалбата или загубата, независимо от това как възниква данъкът.

– **Изменение на МСС 23 Разходи по заеми – „Разходи по заеми, допустими за капитализация“.**

Според изменението, ако конкретен заем остане непогасен, след като съответният актив е готов за планираната му употреба или продажба, този заем става част от общите заеми при изчисляването на коефициента на капитализация на общите заеми.

**(б) Нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти, които все още не са влезли в сила и които не са приложени по-рано от Дружеството.**

Към 31.12.2019 г. са издадени следните нови стандарти или изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са задължителни за годишните отчетни периоди, приключващи на 31.12.2019 г.:

• **Изменения на МСС 39 Финансови инструменти, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване и МСФО 9 Финансови инструменти – „Реформа на базовия лихвен процент“** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). С измененията на трите стандарта се предоставят определени облекчения във връзка с реформата на референтните (базови) лихвени проценти по отношение на счетоводното отчитане на хеджирането. Идеята е, че реформата на предлаганите референтни лихвени проценти на междубанковия пазар (например LIBOR, EURIBOR, EONIA и др.) поначало не трябва да доведе до прекратяване на отчитането на хеджирането. Всяка несфektivност на хеджирането обаче трябва да продължи да се отчита в печалбата или загубата.

• **Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки – „Дефиниция за същественост“** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г.). Дефиницията за същественост е важна, за да се прецени дали дадена информация трябва да бъде оповестена отделно във финансовите отчети. С изменението на МСС 1 и МСС 8 е променена дефиницията за „същественост“ и се пояснява начинът, по който тя трябва да се прилага. Според променената дефиниция „информацията е съществена, ако може да се очаква, че пропускането, неправилното представяне или замъгляването може да

новлияе на решенията, които основните потребители на финансовите отчети с общо предназначение правят въз основа на тези финансови отчети, които предоставят финансова информация за конкретно отчитащо се предприятие.” Информацията е замъглена, ако тя се съобщава по начин, който би имал подобен ефект като пропускането или неправилното представяне. СМСС също измени определението за същественост и в *Концептуалната рамка за финансово отчитане*, за да бъде в синхрон с променената дефиниция в МСС 1 и МСС 8.

• **Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка** (Приети от ЕК, в сила от 01.01.2020 г. за съставителите на финансови отчети). СМСС публикува преработена версия на *Концептуалната рамка за финансово отчитане* през март 2018 г. Концептуалната рамка описва целта и концепциите за финансово отчитане с общо предназначение. Въпреки че не е стандарт и няма незабавно да промени или отмени всички съществуващи стандарти, това може да засегне предприятията, които разработват или избират счетоводна политика в съответствие с предишната версия на концептуалната рамка, издадена през 2010 г.

Наред с преработената Концептуална рамка от 2018 г. СМСС публикува „Изменения на препратките в МСФО към Концептуалната рамка“. С тази публикация се актуализират почти всички препратки към предишните версии с препратки към Концептуалната рамка от 2018 г. Някои препратки обаче не са актуализирани или позволяват на съставителите на финансови отчети да продължат да прилагат Концептуалната рамка от 2010 г. За да се избегнат нежелани последици, съставителите трябва да прилагат определенията за актив и пасив от Концептуалната рамка от 2010 г. при отчитане на бизнес комбинации по МСФО 3.

• **Изменение на МСФО 3 Бизнес комбинации – „Определение за бизнес“** (Не е прието от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2020 г.). С изменението са променени дефиницията за „бизнес/стопанска дейност“, насоките за прилагане и илюстративните примери към МСФО 3. Пояснява се, че (а) за да се счита за бизнес, придобит набор от дейности и активи трябва да включва най-малкото входящи ресурси и съществен процес, които заедно допринасят в значителна степен за способността за създаване на резултати; (б) стесняват се дефинициите за бизнес и на резултатите (продукцията) чрез фокусиране върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, и се премахва позоваването на способността за намаляване на разходите. Също така вече не е необходимо да се оценява способността на пазарните участници за замяна на липсващи елементи или интегриране на придобитите дейности и активи. Предприятието може да приложи „тест за концентрация“, който, ако се удовлетвори, премахва необходимостта от допълнително оценяване. Съгласно този незадължителен тест, когато по същество

цялата справедлива стойност на придобитите брутни активи е концентрирана в един актив (или група от сходни активи) придобитите активи не представляват бизнес.

• **МСФО 17 Застрахователни договори** (Не е приет от ЕК, според СМСС в сила от 01.01.2021 г.). МСФО 17 е нов стандарт, който ще замени МСФО 4 *Застрахователни договори*, като въвежда единен и последователен подход за отчитането на издадените застрахователни договори. МСФО 17 не е приложим за дейността на Дружеството.

• **Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия - „Продажба или вноска на активи между инвеститора и негово асоциирано или съвместно предприятие”** (Не са приети от ЕК). СМСС реши да отсрочи датата на прилагане на тези изменения дотогава, когато приключи своя изследователски проект за метода на собствения капитал.

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 първоначално прилагане на МСФО 16***

Дружеството е използвало следните практически целесъобразни мерки (облекчения) при първоначалното прилагане на МСФО 16 за лизингови договори, класифицирани като оперативен лизинг според МСС 17:

- не е признало активи с право на ползване и задължения по лизинг за лизингови договори, за които срокът на договора приключва в рамките на 12 месеца след 01.01.2019 г.

Към 31.12.2019 г. дружеството няма други активни договори за лизинг, поради което то счита, че първоначалното прилагане на МСФО 16 няма ефект върху финансовите му отчети.

**4. ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

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

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от наеми и настаняване	60	461
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	23	-
Себестойност на продадените имоти	(19)	-
Печалба от продажба	4	-
<b>Общо</b>	<b>64</b>	<b>461</b>

Най-съществен клиент по приходите от наеми и настаняване за 2019 г. е Скай Груп България ЕООД.

Търговските вземания са безлихвени и обикновено са със срок на плащане от 30 до 90 дни. През 2019 г. не са признавани суми като коректив за очаквани кредитни загуби от търговски вземания (2018 г.: няма).

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

към 31.12.2019 г. дружеството няма активи по договор по смисъла на МСФО 15.

*Задължения за изпълнение**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 я потребява ползата от нея.

**5. РАЗХОДИ ПО ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	-	3 812
Себестойност на продадените имоти	-	(3 983)
Загуба от продажба	-	(171)
Разходи от преоценки	(3 900)	(1 117)
<b>Общо</b>	<b>(3 900)</b>	<b>(1 288)</b>

## 6. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Отписани задължения	12	-
Застрахователна щета	2	-
Разходи по поддръжка на инвестиционни имоти, подлежащи на възстановяване от съсобственик	-	64
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>64</b>

## 7. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Разходи за консумативи и поддръжка на имоти	(178)	(266)
Управленски и консултантски услуги	(124)	(125)
Платени паеми	(25)	(30)
Счетоводни услуги	(24)	(24)
Разходи за одит	(12)	(12)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(10)	(4)
Комуникационни разходи	(7)	(8)
Застраховки	(7)	(8)
Разходи за оценки на имоти	(3)	(3)
Правни и данъчни услуги, съдебни и административни такси	(1)	(19)
Банкови такси	(1)	(2)
Посредничество при продажба (насманс) на имоти	-	(38)
Други	(17)	(18)
<b>Общо</b>	<b>(409)</b>	<b>(557)</b>

## 8. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	2019 BGN '000	2018 BGN '000
Възнаграждения	(231)	(273)
Вноски за социално осигуряване	(35)	(39)
<b>Общо</b>	<b>(266)</b>	<b>(312)</b>

**9. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Гориво и резервни части	(17)	(20)
Разходи за дребен инвентар	(17)	(4)
Разходи за офис консумативи	(1)	(1)
Разходи за ремонтни материали	(2)	-
Други	-	(2)
<b>Общо</b>	<b>(37)</b>	<b>(27)</b>

**10. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Местни данъци и такси	(135)	(212)
Продажба на имоти, машини и оборудване	-	117
Балансова стойност на продадени имоти, машини	-	(143)
Загуба от продажба	-	(26)
Командировки в страната и в чужбина	(3)	(18)
Дарения	(10)	(7)
Глоби и нарушения по нормативни актове	(3)	(2)
Други	(2)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(153)</b>	<b>(267)</b>

**11. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО**

*Финансови разходи* включват валутни разлики от преоценки: няма (2018 г.: 1 х.лв.)

**12. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Имот (терен) Корал, с.Лозен	4 293	4 770
Имот Корал, с.Лозен - проектиране и админ. разходи	-	850
Имот (терени) Предгаров площад	4 301	4 779
Имот Предгаров площад- подобрения	-	9
Имот (терен) Пиротска	4 323	4 801
Имот Пиротска - проектиране и админ. разходи	-	1 150
Имот Южен парк ( 3 550 кв.м. )	5 683	5 683
Сгради в гр.Свети Влас	2 500	2 727
Имот Свети Влас	485	485
Имот (терен) бул.България, р-н Витоша	2 689	2 689
Имот Южен парк ( 330 кв.м. )	476	476

Ресторант х-л Карина, к.к.Сл.Бряг	565	628
Имот (терен) гр.Несебър	353	392
Магазин 1, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	69	77
Магазин 2, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг	38	42
Аванс за проектиране (Имот Пиротска)	20	20
<b>Общо</b>	<b>25 795</b>	<b>29 578</b>

Равнение на справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
<b><u>12.1. Имот Корал</u></b>		
Стойност в началото на периода	4 770	5 128
Преценка, призната в печалбата или загубата	(477)	(358)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>4 293</b>	<b>4 770</b>
	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
<b><u>12.2. Имот Корал- разходи за проектиране</u></b>		
Стойност в началото на периода	850	1 066
Придобити през периода	5	-
Преценка, призната в печалбата или загубата	(855)	(216)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>-</b>	<b>850</b>

**Имот Корал:** Този имот представлява незастроен терен с площ 41 702 кв.м., като „Прайм Пропърти БГ“ АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от терена (20 851 кв.м.). Останалите ½ 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“ АД СИЦ и дружеството, собственик на другите ½ идеални части от терена. Към 31.12.2019 г. е извършена преценка 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 31.12.2019 г. справедливата стойност за ½ идеални части от терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 4,292,950 лева. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия проект няма да се изпълнява, изготвената проектна документация се обезценява и към 31.12.2019 г. тя няма пазарна стойност. В рамките на 2019 г. са платени административни такси в размер на 5,000 лева във връзка със съдебни дела за презаверка на стари разрешения за строеж.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.3. Имот Предгаров площад</u></b>		
Стойност в началото на периода	4 779	4 779
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(478)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>4 301</b>	<b>4 779</b>

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.4. Имот Предгаров площад-подобрения</u></b>		
Стойност в началото на периода	9	9
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(9)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>-</b>	<b>9</b>

**Имот Предгаров площад:** 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 воегашно през периода 2006 – 2008 г. В рамките на този период е извършено предварително проучване относно възможностите за тяхното застрояване. Справедливата стойност на терените според доклада на Брайт Консулт ООД към 31.12.2019 г. е общо 4,300,835.00 лева.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.5. Имот Пиротска</u></b>		
Стойност в началото на периода	4 801	4 801
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(478)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>4 323</b>	<b>4 801</b>

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.6. Имот Пиротска- разходи за проектиране</u></b>		
Стойност в началото на периода	1 150	1 389
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(1 150)	(239)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>-</b>	<b>1 150</b>

**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 застрояване на терена има одобрен работен проект. Към 31.12.2019 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 4,322,890 лв. Тъй като предвиденото строителство, съгласно съществуващия работен проект няма да се изпълнява, изготвената проектна документация се обезценява и към 31.12.2019 г. тя няма пазарна стойност.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.7. Имот Южен Парк, р-н Триадница 3 550 кв.м.</u></b>		
Стойност в началото на периода	5 683	5 683
Придобити през периода	130	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(130)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>5 683</b>	<b>5 683</b>

**Имот Южен Парк III 3 550 кв.м:** намира се в гр. София, община Триадница, 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. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 5,682,700.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.8 Сгради в гр. Свети Влас</u></b>		
Стойност в началото на периода	2 727	2 927
Продадени през периода	(18)	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(209)	(200)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>2 500</b>	<b>2 727</b>

**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" АД СИЦ е собственик на ½ идеални части от сградите на комплекса, като другите ½ идеални части от тях са собственост на друго дружество. През годината има извършена продажба на ателие – част от сградата. Към 31.12.2019 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 ½ идеални части от сградите на комплекса, (с РЗП 4 633 кв.м. ) според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,500,200.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.9. Имот Свети Влас</u></b>		
Стойност в началото на периода	485	585
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	(100)
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>485</b>	<b>485</b>

**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 ½ идеални части от терена (3 624 кв.м.), а другите ½ идеални части са собственост на друго дружество. Към 31.12.2019 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 притсжава интерес в него. Справедливата стойност на ½ идеални части от терена (3 624 кв.м.) според доклада на Брайт Консулт ООД е 485,078.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.10. Имот бул. България, София</u></b>		
Стойност в началото на периода	2 689	2 689
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b><u>2 689</u></b>	<b><u>2 689</u></b>

**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. Справедливата стойност на имота според доклада на Брайт Консулт ООД е 2,689,290.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.11.Имот Южен Парк, р-н Триадица 330 кв.м.</u></b>		
Стойност в началото на периода	476	476
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	-	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b><u>476</u></b>	<b><u>476</u></b>

**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. Справедливата стойност на терена според доклада на Брайт Консулт ООД е 475,900.00 лв. към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.12. Ресторант гр.Несебър апартамент-хотел Карина</u></b>		
Стойност в началото на периода	628	628
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(63)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b><u>565</u></b>	<b><u>628</u></b>

**Ресторант гр.Несебър, к.к.Слънчев бряг** : намира се в апартамент-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев 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 ресторанта според доклада на Брайт Консулт ООД е 565,200.00 лева към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.13. Имот гр.Несебър апарт-хотел Карина</u></b>		
Стойност в началото на периода	392	392
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(39)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>353</b>	<b>392</b>

**Имот Земля 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 Слънчев Бряг. "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ е собственик само на терена и на съоръженията, разположени върху него: открит басейн, външен бар и открит паркинг. Към 31.12.2019 г. справедливата стойност на терена заедно с изградените върху него съоръжения, според доклада на Брайт Консулт ООД е 352,700.00 лв.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.14. Магазин № 1 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u></b>		
Стойност в началото на периода	77	77
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(8)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>69</b>	<b>77</b>

**Магазин № 1 гр.Несебър, к.к.Слъ.Бряг:** намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев 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 69,000.00 лв. към 31.12.2019 г.

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<b><u>12.15. Магазин № 2 гр.Несебър апарт-хотел Карина</u></b>		
Стойност в началото на периода	42	42
Придобити през периода	-	-
Преоценка, призната в печалбата или загубата	(4)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>38</b>	<b>42</b>

Магазин № 2 гр.Несебър, к.к.Слъ.Бряг: намира се в апарт-хотел Карина, в курортен комплекс Слънчев 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 проценка 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 37,840.00 лв. към 31.12.2019 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 вещната стойност.

В основата на метода на сравнителните продажби стои съпоставката между оценявания имот и имоти, подобни на оценявания ( наречениetalони), 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 вещната 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 площ, коригирани в съответствие с ценовата конюнктура 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 вещната 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%

- Инфлация на годишна база: 2.8%

- Продажни цени на незастроени терени в централната част на София на база сделки и офerti : 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 офerti : 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 офerti : 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 офerti : 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 офerti : 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 офerti : в интервала от 243 евро/кв.м. 327 евро/кв.м.

Към 31 декември 2019 г. в отчета за финансовото състояние на Дружеството няма инвестиционни имоти, върху които са учредени тежести. (31.12. 2018 г. : няма).

### 13. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

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.лв. (31.12.2018 г.: 5 х.лв.)

#### 14. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	<i>Сгради</i>		<i>Офис-оборудване</i>		<i>Транспортни средства</i>		<i>Общо</i>	
	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2019</i>	<i>2018</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>	<i>'000</i>	<i>'000</i>
<b>Отчетна стойност</b>								
Сaldo на 1 януари	-	268	27	60	179	179	206	507
Придобити			5	4			5	4
Отписани	-	(268)	-	(37)	-	-	-	(305)
<b>Сaldo на 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>32</b>	<b>27</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>211</b>	<b>206</b>
<b>Нагружена имортизация</b>								
Сaldo на 1 януари	-	115	23	56	179	179	202	350
Начислена амортизация за годината	-	10	5	4	-	-	5	14
Описана	-	(125)		(37)			-	(162)
<b>Сaldo на 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>28</b>	<b>23</b>	<b>179</b>	<b>179</b>	<b>207</b>	<b>202</b>
<b>Балансова стойност на 31 декември</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>4</b>	<b>4</b>

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.лв. (31.12.2018 г.: 10 х.лв.);
- Стопански инвентар: 11 хил.лв (31.12.2018 г.: 9 х.лв.);
- Автомобили: 179 лв. (31.12.2018 г.: 179 лв.).

Към 31.12.2019 г. няма учредени тежести (залози) върху дълготрайни материални активи на дружеството.

#### 15. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ И АКТИВИ ПО ДОГОВОР

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>
Вземания от външни клиенти	84	297
Вземания от свързани лица (приложение 24)	30	42
	<u>114</u>	<u>339</u>
Коректив на очакваните кредитни загуби	-	-
<b>Общо</b>	<b><u>114</u></b>	<b><u>339</u></b>

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.

#### 16. ДРУГИ ТЕКУЩИ АКТИВИ

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Вземане по извънсъдебно споразумение	130	131
ДДС за възстановяване	92	5
Депозити в доставчици	4	7
Разходи за бъдещи периоди	3	3
Материални запаси	-	17
<b>Общо</b>	<b>229</b>	<b>163</b>

#### 17. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Разплащателни сметки	3 678	4 487
Парични средства в каса	5	4
<b>Общо</b>	<b>3 683</b>	<b>4 491</b>

Паричните средства са деноминирани в следните валути:

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Парични средства в евро	670	681
Парични средства в лева	3 012	3 809
Парични средства в долар	1	1
<b>Общо</b>	<b>3 683</b>	<b>4 491</b>

Наличните към 31.12.2019 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.

## 18. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

### Основен капитал

Към 31.12.2019 г. регистрираният дружествен капитал на дружеството е 35,707 х. лв. Основни акционери на дружеството са Калиман ЕООД с 40,19 % акционерно участие, ЕС ВИ ЕС АД с 21,45% акционерно участие и Победа АД с 20,17% акционерно участие. Към 31.12.2019 г. дружеството е декапитализирано, тъй като неговият собствен капитал е с 6142 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.

Въпросът за декапитализацията на дружеството ще бъде разгледан на предстоящото редовно годишно събрание на акционерите

## 19. ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА

Дългосрочните задължения към персонала включват настоящата стойност на задължението на дружеството за изплащане на обезщетения на наетия персонал към 31.12.2019 г. при пенсиониране. Съгласно Кодекса на труда всеки служител има право на обезщетение в размер на две брутни заплати при пенсиониране, а ако има трудов стаж над 10 години в същото предприятие, обезщетението е в размер на 6 брутни заплати към момента на пенсиониране.

За определяне на тези задължения дружеството е направило актюерски изчисления. На база на тях е определено задължение в отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. в размер на 8 х. лв. (31.12.2018 г.: 7 х.лв.)

## 20. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Получени аванси	22	21
Задължения към доставчици	19	38
<b>Общо</b>	<b>41</b>	<b>59</b>

Експозицията на дружеството към ликвиден риск е оповестена в приложение 25.

## 21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ОСИГУРИТЕЛНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Задължения към персонала	15	20
Задължения към социалното осигуряване	10	3
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>23</b>

Задълженията към персонала включват:

- чистата сума на неизплатени възнаграждения за месец 12: няма (31.12.2018 г.: 1 х.лв.);

- начисления в размер на 15 х. лв., представляващи дължими суми за неизползван платен отпуск от персонала (31.12.2018 г.: 19 х.лв.).

Задълженията за социално осигуряване включват:

- начислени осигуровки върху възнагражденията на персонала за месец 12 в размер на 7 х.лв. (31.12.2018 г.: няма);

- начислени осигуровки върху сумите за неизползвани платени отпуски от персонала в размер на 3 х. лв. (31.12.2018 г.: 3 х.лв.).

## 22. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Данъчните задължения на дружеството включват задължения за данък върху добавената стойност; няма (31/12/2018 г.: 3 х. лв.)

Дружеството не е задължено да плаща корпоративен данък.

До датата на изготвяне на отчета в дружеството са извършени ревизии, както следва:

- по ДДС – до октомври 2008;
- пълна данъчна ревизия – няма;
- Национален осигурителен институт – няма.

Съгласно българското данъчно законодателство данъчна ревизия се извършва в петгодишен срок от изтичане на годината, през която е подадена данъчната декларация за съответното задължение. Ревизията потвърждава окончателно данъчното задължение на съответното дружество-данъчно задължено лице, освен в изрично предвидените от законодателството случаи.

## 23. ДРУГИ ТЕКУЩИ ПАСИВИ

	31.12.2019	31.12.2018
	BGN '000	BGN '000
Възнаграждения на бивши членове на СД	18	18
Задължения по гаранции	2	2
Задължения към подотчетни лица	-	17
Платени данъци за сметка на дружеството	-	10
<b>Общо</b>	<b>20</b>	<b>47</b>

## 24. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	Вид свързаност	Период на свързаност
Любомир Марков Марков	Член на СД	2018 г. и 2019 г.
Светослав Иванов Кьосев	Член на СД	2018 г. и 2019 г.
Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дъщерно дружество	2018 г. и 2019 г.
Победа АД	Член на СД и основен акционер	до 07.2018 г.
Калиман Инвест ЕООД	Член на СД и основен акционер	2018 г. и 2019 г.
Ес Ви Ес АД	Член на СД и акционер	от 07.2018 г.

През 2019 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:

	Стойност на сделките за годината		Задължения към 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
Покупки от свързани лица	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дъщерни дружества	115	101	13	16
Членове на СД	268	210	158	169
Други свързани лица	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>383</b>	<b>311</b>	<b>171</b>	<b>185</b>

	Стойност на сделките за годината		Вземания към 31.12.	
	2019	2018	2019	2018
Продажби на свързани лица	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
Дъщерни дружества	-	-	30	42
Членове на СД	-	-	-	-
Други свързани лица	-	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30</b>	<b>42</b>

Възнагражденията на ключовия управленски персонал са в размер 268 х.лв. и включват текущи месечни и тримесечни възнаграждения и осигурителни вноски към тях и допълнителни годишни възнаграждения на членовете на СД.

## 25. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови 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 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 31.12.2019 г. Дружеството е имало 6 клиенти (2018 г.: 10), от които един е дължал

над 45 х.лв., и представляват приблизително 56% (2018: 87%) 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, времената стойност на парите и разумната и аргументирана 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 изложност на кредитен риск от търговските вземания е балансовата им стойност към 31.12.2019 г. : 84 х.лв. (31.12.2018 г.: 297 х.лв.) Максималната изложност на кредитен риск от търговските вземания от свързани лица към 31.12.2019 г.: 30 х.лв. (31.12.2018 г.: 42 х.лв.) 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 финансови 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 финансов 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 надежите на активите и пасивите на дружеството. Дружеството обичайно поддържа наличност от парични средства в размер на 1 700 х.лв., като в отделни случаи ползва инвестиционни кредити.

#### Анализ на падежите на недеривативни финансови пасиви

31 декември 2019 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължения по получени гаранции	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	-	-	171	-
Задължения към доставчици	-	-	19	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>-</b>

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
<b>Финансови пасиви</b>				
Задължения по получени гаранции	-	-	2	-
Задължения към свързани лица	-	-	185	-
Задължения към доставчици	-	-	38	-
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>225</b>	<b>-</b>

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

31 декември 2019 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
<b>Финансови активи</b>				
Търговски и други вземания	-	114	-	-
Депозити	-	4	-	-
Парични средства	3 683	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>3 683</b>	<b>118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

;

31 декември 2018 г.	До 1 м. BGN '000	от 1 до 3 м. BGN '000	от 3 м. до 1 г. BGN '000	над 1 г. BGN '000
<b>Финансови активи</b>				
Търговски и други вземания	-	339	-	-
Депозити	-	7	-	-
Парични средства	4 491	-	-	-
<b>Общо</b>	<b>4 491</b>	<b>346</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## 26. 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 преценки и предположения, са представени и в приложения 3.14 и 12.

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 презумпцията, 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 техен 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 стойност 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 - Котиращи (некоригирани) пазарни цени на активни пазари за идентични активи или пасиви.
- 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, каквито 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 2019 г. (дата на оценяване 31 декември 2019 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котираны цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда-еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<b>Активи, оценявани по справедлива стойност</b>				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.14)				
• Земи	22 603	-	22 603	-
• Сгради	3 192	-	3 192	-
<b>Активи, за които са оповестени справедливите стойности</b>	-	-	-	-
<b>Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности</b>	-	-	-	-

През 2019 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.

Иерархия на оценките по справедлива стойност към 31 декември 2018г. (дата на оценяване 31 декември 2018 г.):

	Оценки по справедлива стойност с използване на			
	Общо	Котираны цени на активен пазар (Ниво 1)	Значителни наблюда-еми входящи данни (Ниво 2)	Значителни ненаблюда-еми входящи данни (Ниво 2)
	BGN '000	BGN '000	BGN '000	BGN '000
<b>Активи, оценявани по справедлива стойност</b>				
Инвестиционни имоти (Пояснение 12 и 3.14)				
• Земи	24 075	-	24 075	-
• Сгради	5 503	-	5 503	-
<b>Активи, за които са оповестени справедливите стойности</b>	-	-	-	-
<b>Пасиви, за които са оповестени справедливите стойности</b>	-	-	-	-

#### 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.

**Управление на капиталовия риск**

С управлението на капитала дружеството цели да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвръщаемост на инвестираните средства на съдружниците, стопански ползи на другите заинтересовани лица, както и да поддържа оптимална капиталова структура, за да намали цената на капитала.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база т.нар. „гивринг индекс“. Това съотношение се изчислява между общата стойност на задълженията към общата сума на собствения капитал (нетната стойност на активите).

През 2019 г. стратегията на ръководството на дружеството е да се поддържа съотношение в рамките от 1 % до 5 %. В таблицата по-долу са представени съотношенията на задлъжнялост на база структурата на капитала към 31 декември:

	<i>31.12.2019</i>	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Общо задължения	257	317
Нетна стойност на активите	<u>29 565</u>	<u>34 256</u>
Коефициент задължения/капитал	<u>0.87%</u>	<u>0.92%</u>

**27. ПЕЧАЛБА ЗА РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ДИВИДЕНТ**

	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>
Нетна печалба/(загуба)	(4 692)
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	<u>3 889</u>
<i>в т.ч. намаление с приходите от преценка на недвижими имоти</i>	-
<i>в т.ч. увеличение с разходите за преценка на недвижими имоти</i>	3 900
<i>в т.ч. (печалба)/ загуба от продажба на недвижими имоти, нетно</i>	(4)
<i>в т.ч. положителна разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти</i>	(7)
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	<u>(803)</u>
Средно-претеглен брой акции	<u>35 707</u>
Доход на акция ( в лева)	<b>(22,49)</b>

Получената величина е загуба. Дружеството следва да не разпределя дивидент за 2019 г.

	<i>31.12.2018</i>
	<i>BGN '000</i>
<b>Нетна печалба/(загуба)</b>	<b>(1 940)</b>
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	2 627
<i>в т.ч. намаление с приходите от преценка на недвижими имоти</i>	-
<i>в т.ч. увеличение с разходите за преценка на недвижими имоти</i>	1 117
<i>в т.ч. (печалба)/ загуба от продажба на недвижими имоти, нетно</i>	162
<i>в т.ч. положителна разлика между продажната цена и историческата цена на недвижимите имоти</i>	1 348
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	687
Средно-претеглен брой акции	35 707
<b>Доход на акция</b>	<b>19,24</b>

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

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

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

## 28. АВГАЖИМЕНТИ ПО ДОГОВОРИ ЗА ОПЕРАТИВЕН ЛИЗИНГ

### *Дружеството като лизингодател*

#### *Анализ на надежните на плащанията по договори за оперативен лизинг*

	<i>31.12.2019</i>
	<i>BGN '000</i>
Година 1	40
Година 2	-
<b>Общо</b>	<b>40</b>

Сумите, признати в печалбата или загубата за 2019 г. по договори за оперативен лизинг са 60 х.лв.

### *Дружеството като лизингополучател*

Минималните лизингови плащания, признати като разход за 2018 г. са 24 х.лв.

## 29. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Дейността на дружеството не е повлияна от мерките, които правителствата в целия свят предприемат във връзка с пандемията на Ковид-19. Към датата на

изготвяне на отчета те не могат да бъдат измерени поради скорошното им налагане в Европа и невъзможност да се определи продължителността на действието им. Дружеството е предприело необходимите действия за намаляне на ефекта върху своето финансово състояние. Ръководството счита, че мерките за предотвратяване на епидемията няма да доведат до заплаха дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие.

### **30. ДРУГИ**

Във връзка с извършен независим финансов одит, дружеството е начислило през 2019 г. възнаграждение на регистриран одитор в размер на 12 х. лв.