

*Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК*

# **ОЦЕНКА НА СПРАВЕДЛИВАТА СТОЙНОСТ НА ЕДНА АКЦИЯ НА ЕМИТЕНТ ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ ВЪВ ВРЪЗКА С ПРОЦЕДУРА ПО ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ**

---

*Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда  
на чл. 149б от ЗППЦК отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ"  
АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание по член  
111, ал. 5 от ЗППЦК*

*съгласно НАРЕДБА № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към  
съдържанието на обосновката на цената на акциите на  
публично дружество, включително към прилагането на  
оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за  
съвместно предприятие и търгово предлагане и Международен  
стандарт за финансово отчитане (МСФО) 13 Оценяване по  
справедлива стойност*

*Дата на изготвяне на оценката: 18.08.2023*

*Изготвил оценката: София Интернешънъл Секюритиз АД*

**Предложението за обратно изкупуване подлежи на регистриране в  
Комисията за финансов надзор**

## СЪДЪРЖАНИЕ

Част I. Резюме на данните от оценката .....	5
Точка 1. Цена или разменна стойност, предложена от търговия предложител.....	5
Точка 2. Изчислена справедлива цена на акциите.....	5
Точка 2.1. Справедлива стойност на активно търгувани акции, определена като хипотеза от ниво 1 на МСФО 13 .....	5
Точка 3. Стойността на акциите, изчислена съгласно всеки от използваните оценъчни методи, и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена .....	8
Точка 3.1. Среднопретеглена справедлива цена по методи за оценка базирани на хипотези от ниво 2 и ниво 3 на МСФО 13 .....	8
Точка 3.2. Справедлива цена по метод на дисконтираните парични потоци, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13 .....	8
Точка 3.3. Справедлива цена по метод на нетната стойност на активите, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13 .....	8
Точка 3.4. Справедлива цена по методи, използващи пазарните множители на сходни дружества, определена като хипотеза от ниво 2 на МСФО 13.....	9
Точка 4. Балансова стойност на неоперативните активи към датата на последния публикуван финансов отчет .....	9
Точка 5. Средна претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението; брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката; средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди датата на обосновката от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката и най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител.....	10
Точка 5.1. Средна претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца .....	10
Точка 5.2. Брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца .....	10
Точка 5.3. Средна претеглена цена на извършените от предложителя сделки с акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца .....	11
Точка 6. Информация и данни, необходими за определяне дали акциите на дружеството се търгуват активно .....	12
Точка 6.1. Информация съгласно Наредба 41 на КФН .....	12
Точка 6.2. Информация съгласно МСФО 13 .....	14
Точка 7. Изготвена през последните 12 месеца преди датата на обосновката оценка на дружеството от независим оценител .....	15
Точка 8. Информация, че комисията не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни .....	15

Точка 9. Дата на обосновката и срок на валидност .....	15
Точка 10. Друга информация за цените на акциите, която заявителят счита за съществена...	15
Част II. Разяснение на извършената оценка.....	15
Точка 11. Обосновка за използваните методи.....	15
Точка 11.1. Характеристики на оценяваното дружество.....	17
11.2. Характеристиките на оценяваното дружество в исторически план.....	23
11.3. Относимите към дейността на дружеството икономически тенденции и условия в Република България и по света .....	23
11.4. Характеристики за сходно дружество, съответно общоприет еталон и сравнителен анализ с оценяваното дружество.....	25
11.5. Други съществени обстоятелства, поради които изборът на оценъчни методи, техните тегла, направените допускания, твърдения и прогнози са подходящи .....	25
Точка 12. Оценка по Справедлива стойност на активно търгувани акции, определена като хипотеза от ниво 1 на МСФО 13 .....	31
Точка 13. Оценка по метод на дисконтирани парични потоци, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13.....	31
Точка 14. Оценка по метод на нетната стойност на активите, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13.....	32
Точка 15. Оценка по метод на пазарните множители на сходни дружества, определена като хипотеза от ниво 2 на МСФО 13 .....	33
Част III. Систематизирана финансова информация .....	39
Точка 16. Данни от отчета за доходите.....	40
Точка 16.1. Нетни приходи от продажби.....	41
Точка 16.2. Себестойност на продажбите .....	41
Точка 16.3. Брутна печалба/загуба.....	41
Точка 16.4. Административни разходи и разходи за продажби .....	42
Точка 16.5. Печалба/загуба от дейността .....	42
Точка 16.6. Финансови приходи и разходи .....	43
Точка 16.7. Печалба/загуба (преди разходи за данъци).....	43
Точка 16.8. Нетна печалба/загуба .....	43
Точка 16.9. Забележки относно съответствие на представяната информация съгласно Наредба 41 на КФН и МСС/МСФО.....	44
Точка 17. Данни от счетоводния баланс.....	44
Точка 17.1. Парични средства и парични еквиваленти.....	45
Точка 17.2. Нетен оборотен капитал.....	45
Точка 17.3. Обща стойност на активите .....	45

*Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК*

Точка 17.4. Обща стойност на пасивите.....	46
Точка 17.5. Обща стойност на собствения капитал .....	46
Точка 17.6. Забележки относно съответствие на представяната информация съгласно Наредба 41 на КФН и МСС/МСФО.....	46
Точка 18. Финансови коефициенти по чл. 7, ал. 2, букви "г" - "к" от Наредба 41 на КФН и метод за изчисляването им по МСФО .....	46
Точка 19. Други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени .....	47
Част IV. Източници на използваната при обосновката информация .....	48

## **Част I. Резюме на данните от оценката**

Настоящата оценка е извършена в съответствие с изискванията на Наредба № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане на Комисията за финансов надзор на Република България (наричана нататък за краткост Наредба № 41 на КФН), Международен стандарт за финансова отчетност 9, Финансови инструменти (наричан нататък за краткост МСФО 9) и Международен стандарт за финансова отчетност 13, Оценяване по справедлива стойност (наричан нататък за краткост МСФО 13), приети за приложение в Европейския съюз.

### **Точка 1. Цена или разменна стойност, предложена от търговия предложител**

Акционерите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ възнамеряват Дружеството да се откаже от лиценза си по ЗДСИЦДС и впоследствие да бъде отписано от регистъра на публичните дружества. В тази връзка, „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ възнамерява да отправи предложение за обратно изкупуване при цена от **0.68 лева за акция** на публичното дружество „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, с ЕИК по БУЛСТАТ 131148642, към всички акционери на дружеството, които са гласували против решението за отказ от лиценз и последващо отписване като публично дружество, или които не са присъствали на общото събрание на акционерите, на което е гласувано решението за отказ от лиценз и последващо отписване като публично дружество. На акциите на дружеството е присвоен борсов код PPBG на Българска Фондова Борса АД.

Следва да се отчете, в съответствие с изискванията на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК, предлаганата от търговия предложител цена от **0.68 лева на акция** не може да бъде по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, а когато такава не е налице - от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението, като Търговият предложител може да обоснове предлаганата от него цена съгласно чл. 150, ал. 6 въз основа на общоприети оценъчни методи, определени въз основа на Наредба №41 на КФН.

### **Точка 2. Изчислена справедлива цена на акциите**

#### **Точка 2.1. Справедлива стойност на активно търгувани акции, определена като хипотеза от ниво 1 на МСФО 13**

Сделките с акции на дружеството за периода от 19.01.2022 година до момента на оценката са посочени в таблицата по-долу:

## Прайм Пропърти БГ АДСИЦ (РРВГ / 4РУ)

Котировки | Графика | **Цена статистика** | Консенсус | Новини | Съобщения | Отчети | Профил

5d | 1m | 3m | 6m | YTD | **1yr** | 3yr | 5yr | Max

От:  До:  Зареди

Цена статистика за 1 година

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
<b>0.680</b>	<b>▲0.130</b>	<b>▲23.64%</b>	<b>10 297</b>	17 Януари 2023 15:59

▲ абсолютна стойност / ▼ проценти

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	0.490	19.01.2022	-	▲8.89%	▼27.94%	▼9.26%	▼27.94%
Минимална	0.450	14.03.2022	▼8.16%	-	▼33.82%	▼16.67%	▼33.82%
Максимална	0.680	17.01.2023	▲38.78%	▲51.11%	-	▲25.93%	0.00%
Средна	0.540	-	▲10.20%	▲20.00%	▼20.59%	-	▼20.59%
Последна	0.680	17.01.2023	▲38.78%	▲51.11%	0.00%	▲25.93%	-

Исторически данни

Дневно

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем (лева)
17.01.2023	0.680	0.680	0.680	0.680	▲0.190	▲38.78 %	5 000	3 400
03.11.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	320	157
15.06.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	▲0.038	▲8.41 %	3 643	1 785
16.03.2022	0.452	0.452	0.452	0.452	▲0.002	▲0.44 %	100	45
14.03.2022	0.450	0.450	0.450	0.450	▼0.040	▼8.16 %	23	10
26.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	5 000	2 450
24.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	2 000	980
19.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	▼0.060	▼10.91 %	3 000	1 470

Източник: [infostock.bg](http://infostock.bg)

Както е видно от горните данни, от 17.01.2023 до момента на оценката, няма извършвани сделки с акции на Дружеството, поради което не са изпълнени хипотезите за активно търгувани акции.

При търгово предложение отправено от мажоритарния акционер, поради наличие на запори върху акции на дружеството, две извънборсови сделки са реализирани след приключването на търговото предложение, както следва:

На 28.02.2023 година извънборсово са прехвърлени 28 броя акции на цена от 0.66 лева на акция.

На 24.03.2023 година извънборсово са прехвърлени 3,000 броя акции на цена от 0.66 лева на акция.

Следователно, може да се приеме, че цената от 0.66 лева по двете извънборсови сделки за 3,028 акции, извършени по време на 6-месечния срок предхождащ датата на настоящата оценка представляват единствените сделки с акции на дружеството за този период.

Тъй като извънборсовите сделки са реализирани по цена от търгово предложение, което е следвало да приключи на 23.11.2022 година, независимо от това, че са фактически приключени по тази предварително фиксирана и платена на 23.11.2022 година цена, то цената от 0.68 лева на акция по сделка с 5,000 акции от 17.01.2023 година е осъществена на цена по-висока от последната цена по търгово предложение, и е същевременно най-високата цена от 19.01.2022 година до момента, можем да утвърждаваме, че с оглед на липсата на борсови сделки през последните 6 месеца, цената от **0.68 лева** на акция е едновременно (а) последната цена, на която са извършвани борсови сделки с акции на дружеството и (б) най-високата цена, на която са извършвани сделки с акции на дружеството в последните 12 месеца. В този смисъл, доколкото в периода визиран по чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК от 6 месеца липсват сделки с акции на дружеството, включително сделки по обратно изкупуване, то считаме цената от 0.68 лева на акция като представителна за най-висока борсова цена на акция в контекста на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК.

Търговото предложение се извършва по реда чл. 149б от ЗППЦК и следва да включва обосновка на предлаганата цена, съответно на предлаганата разменна стойност, като в обосновката се посочва справедливата цена на една акция на дружеството, изчислена въз основа на общоприети оценъчни методи. Изискванията към съдържанието на обосновката, включително към прилагането на оценъчните методи, се определят с Наредба №41 на КФН. Цената, съответно разменната стойност на търговото предложение съгласно ЗППЦК, не може да бъде по-ниска от най-високата стойност между

(а) от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, а когато такава не е налице - от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението (**0.68 лева на акция**<sup>1</sup>) и

(б) цената определена съгласно общоприети оценъчни методи, определени в съответствие с Наредба №41 на КФН (**0.68 лева на акция**)

В този смисъл предложената цена от **0.68 лева на акция** за акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ отговаря на изискванията на чл. 150, ал. 8 от ЗППЦК, да не бъде по-ниска от средната претеглена пазарна цена на акциите за последните 6 месеца, а когато такава

---

<sup>1</sup> Във връзка с изложените по-горе аргументи относно липсата на борсови сделки през периода, и факта, че извънборсовите сделки са формално приключени през периода на по-ниска цена, но плащането по тях е осъществена преди началото на шестмесечния период.

не е налице - от най-високата цена за една акция, заплатена от предложителя, от свързаните с него лица или от лицата по чл. 149, ал. 2 от ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на предложението и обоснована предлагана цена съгласно чл. 150, ал. 6 въз основа на общоприети оценъчни методи, определени въз основа на Наредба №41 на КФН.

### **Точка 3. Стойността на акциите, изчислена съгласно всеки от използваните оценъчни методи, и теглото на всеки метод при определяне на справедливата цена**

Съгласно чл. 5, ал. 5 на Наредба 41 на КФН, претеглянето по чл. 5 ал. 3 се осъществява чрез умножаване на стойността на акциите, получена от пазара и/или съгласно приложените оценъчни методи, по техните относителни тегла. Преобразуващите се дружества или дружествата, страни по договор за съвместно предприятие, съответно търговият предложител, определят тегла, чрез които обосновано считат, че ще се определи по-реалистична оценка на справедливата цена към датата на обосновката ѝ. Не се допуска използването на тегло, по-ниско от 20% и по-високо от 80%.

#### **Точка 3.1. Среднопретеглена справедлива цена по методи за оценка базирани на хипотези от ниво 2 и ниво 3 на МСФО 13**

Оценъчен метод	Цена на 1 Акция	Относително Тегло
Пазарни Еквиваленти	0.413	30%
Нетна стойност на активите	0.791	70%
<b>Справедлива Стойност</b>	<b>0.678</b>	

Източник: Изчисления СИС

Въз основа на прилагането на два оценъчни метода, определяме справедливата стойност на една акции на 0.678 лева, което след закръгляне до втория знак представлява **справедлива стойност от 0.68 лева**.

#### **Точка 3.2. Справедлива цена по метод на дисконтираните парични потоци, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13**

Комисията за Финансов Надзор е дала насока (№ 7.5) в свое писмо Изх. №15-00-2 от 28.04.2022, при извършеното задължително търгово предлагане, с което е преминал прага по чл. 157а, при определяне дали методи от тази група следва да попадат в приложимите оценъчни методи за оценяването дружество, изразява становище за неприложимост, когато остатъчният срок на съществуване на дружеството е под 5 години. Доколкото удълженият срок на съществуване на дружеството е до 2027 година, то остатъчният срок на съществуване е под 5 години, и в съответствие със становището на КФН, не може да бъде приложен метод на дисконтираните парични потоци.

#### **Точка 3.3. Справедлива цена по метод на нетната стойност на активите, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13**

Справедливата цена, определена въз основа на нетната стойност на активите, възлиза на **0.791 лева на акция**.

Показател към 30.06.2023 г.

лв.



Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Общо активи	29,124,000
Общо пасиви	881,000
Нетна стойност на активите	28,243,000
Брой акции в обращение	35,706,593
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>0.791</b>

Източник: Изчисления СИС

#### Точка 3.4. Справедлива цена по методи, използващи пазарните множители на сходни дружества, определена като хипотеза от ниво 2 на МСФО 13

Справедливата стойност въз основа на метода на пазарните множители на сходни дружества, възлиза на **0.413 лева на акция**.

<b>ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА СЪГЛАСНО МЕТОД НА АНАЛОЗИТЕ</b>	
Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните аналози	0.968
Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.791
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв.</b>	<b>0.765</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните аналози	0.253
Продажби на акция към оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.242
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв.</b>	<b>0.061</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните аналози	-14.543
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.093
<b>Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв.</b>	<b>-1.350</b>
Относителна тежест в крайната оценка	0%
<b>Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните аналози, лв.</b>	<b>0.413</b>

Източник: Данни от БФБ и изчисления СИС

#### Точка 4. Балансова стойност на неоперативните активи към датата на последния публикуван финансов отчет

По данни от консолидираните отчети, дружеството има два завършени обекта в процес на експлоатация – Хотелски комплекс „Морски фар“, намиращ се в гр. Св. Влас и имоти

в курортен комплекс „Слънчев бряг“. Приходите, които дружеството е генерирало през последните години са от „Морски бряг“ са от продажби на апартаменти, а от „Слънчев бряг“ – от отдаване на ресторанта под наем през активния сезон. Според последните одитирани финансови отчети на дружеството (към 31.12.2022 година), първия актив се оценява на 1,053 хил. лева, а вторият – 442 хил лева. Всички останали инвестиционни имоти са незастроени и неоперативни. В това число влизат: имот Корал, кв. Лозен; Имот Предградов Площад, София; Имот Пиротска, София; Имот Южен Парк (3,550 кв.м.), София; имот Св. Влас; Имот бул. България, София; Имот Южен Парк (330 кв.м.), София; Имот гр. Несебър; Магазин 1, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг, Магазин 2, х.л Карина, к.к. Сл.Бряг; Имот гр. Смолян; Имот гр. Бургас; Апартамент 2 Карина, гр. Несебър; Апартамент 33 Карина, гр. Несебър; Апартамент 34 Карина, гр. Несебър. По презумпция паричните средства и еквиваленти и търговските и други вземания се считат за оперативни активи. Стойността неоперативните активи на дружеството и дъщерните дружества възлиза на 21,769 хил. лева.

**Точка 5. Средна претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца преди регистрацията на предложението; брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката; средна претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца преди датата на обосновката от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката и най-високата цена за една акция, заплатена от търговия предложител**

**Точка 5.1. Средна претеглена пазарна цена на акциите за последните шест месеца**

За последните шест месеца, няма търговия с акции на дружеството, като последната сделка е осъществена на цена от **0.68 лева**. Отбелязваме, че не е изпълнена хипотезата за активно търгувани акции на дружеството по смисъла на Наредба 41 на КФН.

**Точка 5.2. Брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца**

За последните шест месеца (17.02.2023 – 17.08.2023), общият брой изтъргувани акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции (БФБ) възлиза на 0 (нула) акции, представляващо среднодневен обем (периодът обхваща 185 дни) от 0 (нула) броя акции на ден, което представлява 0 (нула) % от капитала на дружеството.

Сделките с акции на дружеството на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца (БФБ) са:

## Прайм Пропърти БГ АДСИЦ (РРВГ / 4РУ)

Котировки | Графика | **Цена статистика** | Консенсус | Новини | Съобщения | Отчети | Профил

5d 1m 3m 6m УТД 1yr 3yr 5yr Max

От:



До:



Зареди

Цена статистика за 1 година

Последна цена	Промяна	Промяна проценти	Обем (лева)	Последна сделка
<b>0.680</b>	<b>▲0.130</b>	<b>▲23.64%</b>	<b>10 297</b>	<b>17 Януари 2023 15:59</b>

▲ абсолютна стойност / ▼ проценти

	Цена	Към дата	Изменение спрямо				
			Начална	Минимална	Максимална	Средна	Последна
Начална	0.490	19.01.2022	-	▲8.89%	▼27.94%	▼9.26%	▼27.94%
Минимална	0.450	14.03.2022	▼8.16%	-	▼33.82%	▼16.67%	▼33.82%
Максимална	0.680	17.01.2023	▲38.78%	▲51.11%	-	▲25.93%	0.00%
Средна	0.540	-	▲10.20%	▲20.00%	▼20.59%	-	▼20.59%
Последна	0.680	17.01.2023	▲38.78%	▲51.11%	0.00%	▲25.93%	-

Исторически данни

Дневно

Дата	Отваряне	Мин.	Макс.	Затваряне	Δ	Δ%	Обем(лота)	Обем (лева)
17.01.2023	0.680	0.680	0.680	0.680	▲0.190	▲38.78 %	5 000	3 400
03.11.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	320	157
15.06.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	▲0.038	▲8.41 %	3 643	1 785
16.03.2022	0.452	0.452	0.452	0.452	▲0.002	▲0.44 %	100	45
14.03.2022	0.450	0.450	0.450	0.450	▼0.040	▼8.16 %	23	10
26.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	5 000	2 450
24.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	0.000	0.00 %	2 000	980
19.01.2022	0.490	0.490	0.490	0.490	▼0.060	▼10.91 %	3 000	1 470

Източник: infostock.bg

### Точка 5.3. Средна претеглена цена на извършените от предложителя сделки с акции на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за последните шест месеца

Не са извършвани сделки от Търговия предложител или от свързани с него лица на официален борсов пазар. Същевременно, следва да бъдат отчетени следните регистрационни сделки във връзка с търгово предложение от мажоритарния акционер (сделки ОТС при условия доставка срещу плащане, DVP):

Дата	Операция	Цена на акция	Количество
28.2.2023	Купува по търгово предложение	0.66 лв.	28

24.3.2023	Купува по търгово предложение	0.66 лв.	3 000
-----------	-------------------------------	----------	-------

Доколкото на 17.01.2023 година е осъществена сделка за 5,000 акции на дружеството на цена от 0.68 лева за акция, и доколкото посочените по-горе сделки на цена от 0.66 лева за акция са осъществени на по-късна дата от датата на плащане и крайна дата на търговото предложение поради технически забавяния, свързани с учредени тежести върху акциите, търговият предложител приема цената от **0.68 лева за акция като последна пазарна цена при липса на сделки през последните 6 месеца**, доколкото (а) сделката е осъществена борсово, и (б) обемът по сделката е по-висок от този по извънборсовите сделки, и (в) двете извънборсови сделки е следвало да бъдат приключени заедно с търговата процедура на 23.11.2022, която дата предхожда датата на борсовата сделка, и цената по тях е фиксирана и платена изцяло на 23.11.2022.

## Точка 6. Информация и данни, необходими за определяне дали акциите на дружеството се търгуват активно

### Точка 6.1. Информация съгласно Наредба 41 на КФН

Съгласно § 1, точка 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН, „Акции, търгувани активно“ са акции, които отговарят едновременно на следните две условия:

а) за предходните шест месеца преди датата на обосновката:

аа) имат минимален среднодневен обем на търговия в размер най-малко 0.01% от общия брой акции на дружеството от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода, или

бб) формират не по-малко от 1% от общия оборот на всички акции, търгувани на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода;

б) за предходните шест месеца преди датата на обосновката на мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за периода:

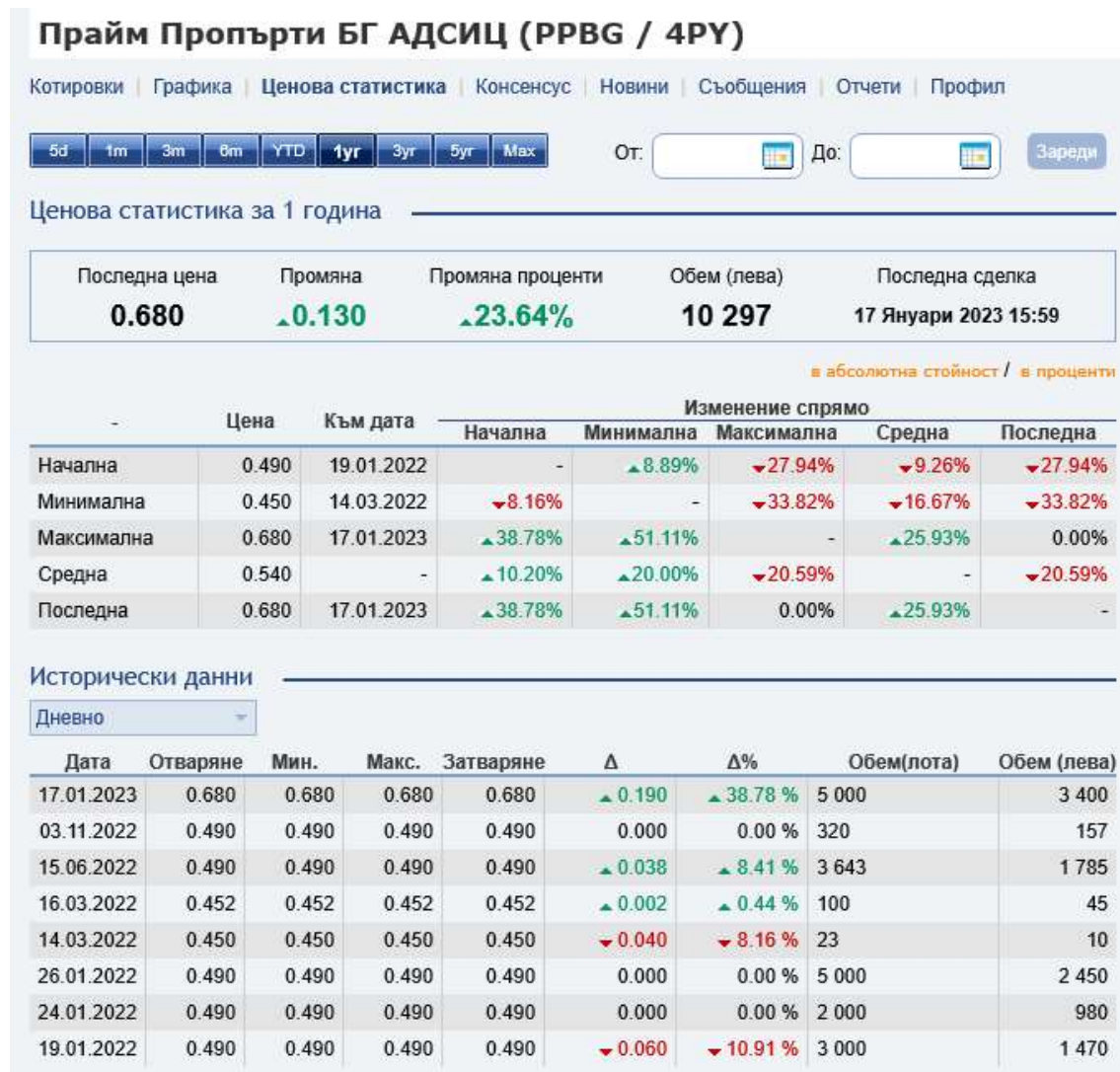
аа) сделки с акции на дружеството са сключвани през не по-малко от половината от всички търговски сесии, включени в периода, като през последните три месеца преди датата на обосновката има сделки в поне тридесет търговски сесии, или

бб) броят на сделките в рамките на една търговска сесия в не по-малко от тридесет търговски сесии, включени в шестмесечния период, които не е задължително да са последователни, е не по-малко от пет.

Съгласно § 1, точка 2 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН, „Място за търговия“ е регулиран пазар, многостранна система за търговия или систематичен участник, действащ в качеството си на такъв в Република България или в друга държава членка.

По отношение на разглежданите акции на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ, мястото за търговия е Българска Фондова Борса АД (БФБ).

Съгласно информация за търговията с акции на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ (PPVG) от infostock.bg (<https://www.infostock.bg/infostock/control/pricestats/TBIRE>):



По отношение на разглежданите акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ не е налице хипотезата от буква а, подточка аа на §1, точка 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН (за предходния шестмесечен период преди оценката, са изтъргувани 0 акции, представляващо среднодневен обем от 0 броя акции на ден, което представлява 0% от общия брой акции на дружеството, което е под прага от 0.01%), буква а, подточка бб на §1, точка 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН (общият обем на сделките с акциите на дружеството за предходния шестмесечен период преди оценката, възлиза на 0 лева, което представлява под 1% от общия оборот на всички акции, търгувани на БФБ, за този шестмесечен период), буква б, подточка аа на §1, точка 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН (сделки с акции на

дружеството за предходния шестмесечен период преди оценката, не са сключени на нито една борсова сесия, което е под границата от тридесет търговски сесии), буква б, подточка бб на §1, точка 1 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН (доколкото броят на активните сесии по отношение на сделки с акции на дружеството са под тридесет, не може да бъде изпълнено условието по отношение на брой сделки в поне тридесет активни сесии).

### **Точка 6.2. Информация съгласно МСФО 13**

Съгласно Допълнение А на МСФО 13, Дефинирани термини, активен пазар е пазар, на който сделките за даден актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че да се осигурява непрекъсната ценова информация. Хипотезите от 1-во ниво са пряко обвързани с наличието на активен пазар, доколкото те се ограничават до обявени (некоригирани) цени на активните пазари за идентични активи или пасиви към датата на оценяване.

Съгласно Параграф Б37 на МСФО 13, справедливата стойност на даден актив или пасив може да бъде повлияна от значително намаляване на обема или дейността при този актив или пасив спрямо обичайната пазарна дейност за тях (или за подобни активи или пасиви). За да се определи дали, въз основа на наличните данни, е имало значително намаляване на обема или дейността при актива или пасива, предприятието оценява значимостта и релевантността на фактори като изброените по-долу:

- а) има малко на брой скорешни сделки;
- б) обявените цени не са определени въз основа на текущата информация;
- в) обявените цени варират значително във времето или сред основните пазарни участници (например някои брокерски пазари);
- г) индекси, които преди са били тясно свързани със справедливата стойност на актива или пасива, са видимо несвързани с последните индикации за справедливата стойност на този актив или пасив;
- д) налице е значително увеличаване на имплицитните премии за риск във връзка с ликвидността, показателите за доходността или за резултатността (например равнището на просрочване на задълженията или размера на загубите) за наблюдаваните сделки или обявените цени в сравнение с оценката на предприятието за очакваните парични потоци, като се вземат предвид всички налични пазарни данни относно кредитния риск и другите рискове за резултатността на актива или пасива;
- е) налице е широк спред "купува - продава" или значително увеличаване на този спред;
- ж) налице е значителен спад в дейността на пазара за нови емисии (т. е. Първичния пазар) за актива или пасива, или подобни активи или пасиви, или е налице липса на такъв пазар;

з) публично достъпната информация е ограничена (например за сделки на пазара, на който има пряка връзка между продавач и купувач).

По отношение на разглежданите акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, са налице хипотезите от буква а (доколкото търгуваният обем е нулев), буква д (увеличаване на рисковата премия във връзка с ефекта от войната в Украйна върху българските дружества, включително „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ).

### **Точка 7. Изготвена през последните 12 месеца преди датата на обосновката оценка на дружеството от независим оценител**

През последните 12 месеца преди датата на обосновката не е изготвяна оценка на дружеството от независим оценител.

### **Точка 8. Информация, че комисията не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни**

Комисията за финансов надзор на Република България не е одобрила, нито е отказала одобрение на справедливата цена на акциите и не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в обосновката данни.

### **Точка 9. Дата на обосновката и срок на валидност**

Настоящата обосновка е изготвена на 18.08.2023 и има срок на валидност от 90 дни, с оглед на изискванията по МСФО 13 и МСФО 9.

### **Точка 10. Друга информация за цените на акциите, която заявителят счита за съществена**

Няма друга информация за цените на акциите, която заявителят счита за съществена.

## **Част II. Разяснение на извършената оценка**

### **Точка 11. Обосновка за използваните методи**

Съгласно чл. 7, ал. 1 от Наредба 41 на КФН, заявителят трябва да обоснове използването на всеки оценъчен метод по чл. 5 на Наредбата, теглото, което е определил за всеки от използваните оценъчни методи, както и всяко допускане, твърдение или прогнози, направени при определяне на стойността на акциите на дружеството по оценъчните методи.

Съгласно чл. 7, ал. 2, обосноваването по ал. 1 следва да съдържа подробна информация за:

1. характеристиките на оценяваното дружество, а именно:

- а) особеностите на дейността му;
- б) обща стойност на активи и пасиви по баланс;
- в) силни и слаби страни и сравнение с конкурентите;
- г) коефициенти на рентабилност;
- д) коефициенти за активи и ликвидност;
- е) коефициенти за една акция;
- ж) коефициенти за дивидент;
- з) коефициенти на развитие;
- и) коефициенти за ливъридж;
- к) пазарни коефициенти;
- л) описание на начина на изчисляване на всички коефициенти, използваните стойности за тяхното изчисляване и източниците на информация;
- м) други съществени обстоятелства;

2. характеристиките на оценяваното дружество в исторически план;

3. относимите към дейността на дружеството икономически тенденции и условия в Република България и по света;

4. характеристиките по т. 1 за сходно дружество, съответно общоприет еталон и сравнителен анализ с оценяваното дружество;

5. други съществени обстоятелства, поради които заявителят счита, че изборът на оценъчни методи, техните тегла, направените допускания, твърдения и прогнози са подходящи.

Съгласно чл. 7, ал. 3 на Наредба 41 на КФН, коефициентите по чл. 7, ал. 2, т. 1 на Наредба 41 на КФН, букви "г" - "е", "з" и "и" се изчисляват на база последния публикуван финансов отчет, коефициентите по чл. 7, ал. 2, т. 1, буква "ж" на Наредба 41 на КФН се изчисляват на база на последния годишен одитиран финансов отчет, а тези по чл.7, ал. 2, т. 1, буква "к" на Наредба 41 на КФН се изчисляват на база на информацията по чл. 17, ал. 3 и 4 от Наредба 41 на КФН.

Информацията по чл. 7, ал. 2, т. 3 на Наредба 41 на КФН се представя на базата на анализ на макроикономическата среда и отрасъла, в който дружеството извършва основната си дейност.



Методът на пазарните аналози отразява в най-висока степен пазарна информация включително очаквано развитие на самото дружество и алтернативни инвестиции в близки аналози/конкуренти на дружеството. Същевременно съществува несигурност по отношение на значим недвижим имот в патримониума на дружеството, както и несигурност по отношение на статута на действащо предприятие на дружеството (поради наличието на декапитализация), което ограничава приложимостта на методи ниво 2 на МСФО 13. С отчитане на горното този метод присъства с тегло от 30% в определянето на крайната оценка.

Методът на нетна стойност на активите отразява историческа финансова информация и в този смисъл в най-висока степен предоставя точна информация към определен исторически момент. Доколкото дружеството е със срок (31.12.2027), който предполага на или около тази бъдеща дата да бъде извършена ефективна продажба на активите, този метод участва с тегло от 70% в определянето на крайната оценка.

Методът на Дисконтираните Парични Потоци е неприложим за оценяването дружество, поради краткият остатъчен срок на съществуване на дружеството (под 5 години).

Като бе взето под внимание изложеното по-горе, в съответствие с принципите на МСФО и изискванията на Наредба №41 на КФН справедливата цена на акция на дружеството е изготвена въз основа на два оценъчни метода.

## **Точка 11.1. Характеристики на оценяваното дружество**

### **Точка 11.1.1. Особеностите на дейността**

„Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ 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.

Дружеството инвестира в качествени и разнообразни като тип, местоположение и време за реализация проекти. „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е заложило в инвестиционната си стратегия да инвестира в: офис и търговски площи, жилищни сгради и ваканционни имоти.

Дружеството притежава основно активи, които представляват незастроени терени, закупвани основно преди кризата от 2009 година. Почти всички от въпросните терени имат определени обструкции, което възпрепятства бърза реализация.

### **Точка 11.1.2. Обща стойност на активи и пасиви по баланс**

По-долу е предоставена историческа информация за активите, пасивите и собствения капитал на оценяваната компания:

Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Отчет за финансовото състояние	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Активи	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Собствен капитал	28 243	24 911	28 340	24 732	26 244	29 540	14.6%	-5.8%	13.4%
Пасиви	881	301	710	192	196	263	269.8%	-2.0%	192.7%
Капитал и пасиви	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Отбелязваме увеличаваща стойност на активите и собствения капитал през 2022 и през първото шестмесечие на 2023г. и собствения капитал от 2018 г. насам. Дружеството е с ниски нива на пасивите, като към 30.06.2023 г. пасивите са в размер на 881 хил. лв. в съпоставка с 28,243 хил. лв. собствен капитал.

Поради липсата на значителна волатилност, считаме, че финансови коефициенти, използващи в знаменател активи и/или собствен капитал на компанията, имат представителност и информативност.

### Точка 11.1.3. Силни и слаби страни и сравнение с конкурентите

Силни страни	Възможности
<ul style="list-style-type: none"> <li>Добра комуникационна обезпеченост на имотите;</li> <li>Добра регионална диверсификация на притежаваните имоти;</li> <li>Имотите в портфейла са насочени към закупуване на терени предвидени за обществено обслужване.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Повишаване на цената на поземлените имоти;</li> <li>Постъпления от реализация на недвижими имоти или продажба на търговското предприятие.</li> </ul>
Заплахи	Слаби страни
<ul style="list-style-type: none"> <li>Понижаване на пазарните нива на рентите;</li> <li>Конкуренция на пазара на недвижими имоти.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Зависимост от общото състояние на пазара на имоти;</li> <li>Дейност в сектор, подложен на силни регулации.</li> </ul>

### Точка 11.1.4. Коефициенти на рентабилност

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти за рентабилност, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
Рентабилност на оперативната дейност	-18.87%	20.91%	39.72%	-95.03%	-2427.01%	-5637.35%
Капацитет за генериране на паричен поток от привлечени средства	-222.36%	-201.00%	-196.20%	-501.04%	-259.69%	-251.33%
Възвращаемост на активите	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Капацитет за генериране на доход от активи	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Възвращаемост на собствения капитал	-0.34%	0.79%	12.73%	-6.11%	-12.67%	-15.84%

Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

Отбелязваме отрицателни и волатилни нива на всички показатели за рентабилност през периода 2018 – 2022, дължащо се на липсата на значителни приходи и високите загуби на дружеството. През първото шестмесечие на 2023 година се наблюдава продължение на този тренд, но продължава да се наблюдава отрицателно равнище на капацитета за генериране на паричен поток, което заедно с наблюдаваното увеличение на собствения капитал към 30.06.2023 г спрямо 31.12.2022 г (спад с 3 332 хил. лева), както и увеличение на пасивите към 30.06.2023 г спрямо 31.12.2022 г (ръст с 580 хил. лева), продължава да създава несигурност относно статута на действащо предприятие на анализираният дружество.

#### Точка 11.1.5. Коефициенти за активи и ликвидност

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти за ликвидност, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
Обращаемост на активите	0.0176	0.0376	0.3128	0.0638	0.0052	0.0028
Обращаемост на оборотния капитал	0.2875	0.6433	1.8196	1.5868	0.0441	0.0221
Текуща ликвидност	3.0295	5.8904	8.0338	6.2188	16.8367	15.6980
Бърза ликвидност	3.0295	5.8904	8.0239	4.6823	16.5561	14.8000
Абсолютна (незабавна) ликвидност	0.0000	0.0000	7.2761	4.5000	16.1531	14.4706

Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

Отчет за финансовото състояние	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Нетен оборотен капитал	1 788	1 472	4 994	1 002	3 104	3 748	398.40%	-67.72%	21.5%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Налице е спад в оборотния капитал в периода 2018-2021, последван от възстановяване в през 2022г и относителен спад през първото полугодие през 2023г. Останалите коефициенти биват волатилни през годините, като нивата на ликвидност остават високи благодарение на ниската задлъжнялост. Липсата на аналитична информация относно структурата на текущите активи и пасиви към 30.06.2023 г. не позволява да бъде изведена стойност за абсолютна ликвидност.

#### Точка 11.1.6. Коефициенти за една акция

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти на една акция, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за една акция</b>						
Коефициент Продажби на една акция	0.0144	0.0265	0.2545	0.0445	0.0038	0.0023
Коефициент Печалба на една акция	-0.0027	0.0055	0.1011	-0.0423	-0.0931	-0.1310
Коефициент Балансова стойност на една акция	0.7910	0.6977	0.7937	0.6926	0.7350	0.8273
Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.						

През периода 2019-2021 отбелязваме ниски коефициенти за една акция, поради спадащите нива на приходите, активите и печалбата. През 2022 г. тази тенденция се променя. През първото шестмесечие на 2023г. коефициентите се подобряват относително сравнено с тези за същия период през 2022г.

#### Точка 11.1.7. Коефициенти за дивидент

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти на една акция, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за дивидент</b>						
Коефициент на изплащане на дивидент	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Коефициент на задържане на печалбата	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Дивидент на една акция	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.						

Поради липсата на съществуваща печалба, дружеството не е разпределяло дивидент през последните 4 години.

#### Точка 11.1.8. Коефициенти на развитие

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти за развитие, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за развитие</b>						
Темп на прираст на продажбите	-45.72%		471.51%	1060.58%	65.06%	-
Темп на прираст на нетната печалба	-148.99%		-338.85%	-54.56%	-171.06%	-
Темп на прираст на активите	15.52%		16.55%	-5.73%	-11.28%	-
Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.						

Отбелязваме волатилност в промяната на продажбите от 2019 насам, със значителни скокове и спадове над 60%. Подобна волатилност има и темпът при печалбата. Стойността на активите се променя с по-умерен процент през годините. Значителният процент на промяна през 2022 се дължи на реализираните оперативни приходи в този период. Същевременно, налице е продължаваща декапитализация до 2021г на

дружеството (спад в собствения капитал) и последвало значително нарастване през 2022г., както и нарастване на задлъжнялостта на дружеството в този период, което не позволява да заключим, че дружеството е постигнало устойчив положителен ръст.

#### Точка 11.1.9. Коефициенти за ливъридж

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни коефициенти за развитие, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за ливъридж</b>						
Коефициент на финансова автономност	32.0579	82.7608	39.9155	128.8125	133.8980	112.3194
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003
Коефициент Общо активи/Собствен капитал	1.0312	1.0121	1.0251	1.0078	1.0075	1.0089
Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.						

Отбелязваме висока и сравнително постоянна стойност на коефициента на финансова автономност (значително над 100 до 2021, и последвал спад до 40 през 2022г.), което позволява на дружеството да бъде добре капитализирано, особено с отчитане на постоянните и близки до 0 стойности на дългосрочната задлъжнялост, и фактът, че коефициентът общо активи към собствен капитал е на нива под 1.2. Същевременно, отбелязваме, че тези коефициенти задължително следва да се разглеждат в комплекс с коефициентите за ликвидност, доколкото понижената ликвидност (какъвто е случаят с дружества в сектора за недвижими имоти) обичайно води до натиск в дългосрочен план върху капиталовата адекватност и автономност.

#### Точка 11.1.10. Пазарни коефициенти

Таблицата по-долу отразява историческата стойност на основни пазарни коефициенти, както и базата за изчисляването им при използване на данни от финансови отчети, изготвени съгласно МСС/МСФО:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Пазарни коефициенти</b>						
Коефициент Цена/Продажби на акция	34.04	28.28	2.16	16.39	119.89	271.03
Коефициент Цена/Печалба на акция	-180.37	135.25	5.44	-17.25	-4.94	-4.81
Коефициент Цена/Счетоводна стойност на акция	0.62	1.08	0.69	1.05	0.63	0.76
Пазарна цена на акциите	0.49	0.75	0.55	0.73	0.46	0.63
Брой обикновени акции	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593
Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.						

Следва да се отчита, че пазарните коефициенти, изчислени по МСФО се отличават от пазарните коефициенти, изчислени по НСС, и следователно горните данни не могат да

се използват директно за изчисления свързани с пазарни еквиваленти въз основа на НСС, и следва да бъдат използвани основно за идентифициране на ключови трендове.

Отбелязваме, че коефициентът цена към счетоводна стойност (P/B) показва най-значителна стабилност във времето, докато коефициентът цена към печалба на акция (P/E) е отрицателен през значителна част от анализирания период.

Отбелязваме, че поради липсата на активна търговия с акции на анализирания период, приложимостта на тези коефициенти е ограничена.

**Точка 11.1.11. Описание на начина на изчисляване на всички коефициенти, използваните стойности за тяхното изчисляване и източниците на информация**

Финансовите коефициенти са изчислени както следва:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
Рентабилност на оперативната дейност	-18.87%	20.91%	39.72%	-95.03%	-2427.01%	-5637.35%
Капацитет за генериране на паричен поток от привлечени средства	-222.36%	-201.00%	-196.20%	-501.04%	-259.69%	-251.33%
Възвращаемост на активите	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Капацитет за генериране на доход от активи	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Възвращаемост на собствения капитал	-0.34%	0.79%	12.73%	-6.11%	-12.67%	-15.84%
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
Обращаемост на активите	0.0176	0.0376	0.3128	0.0638	0.0052	0.0028
Обращаемост на оборотния капитал	0.2875	0.6433	1.8196	1.5868	0.0441	0.0221
Текуща ликвидност	3.0295	5.8904	8.0338	6.2188	16.8367	15.6980
Бърза ликвидност	3.0295	5.8904	8.0239	4.6823	16.5561	14.8000
Абсолютна (незабавна) ликвидност	0.0000	0.0000	7.2761	4.5000	16.1531	14.4706
<b>Коефициенти за ливъридж</b>						
Коефициент на финансова автономност	32.0579	82.7608	39.9155	128.8125	133.8980	112.3194
Коефициент на дългосрочна задължениост	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003
Коефициент Общо активи/Собствен капитал	1.0312	1.0121	1.0251	1.0078	1.0075	1.0089
<b>Коефициенти за една акция</b>						
Коефициент Продажби на една акция	0.0144	0.0265	0.2545	0.0445	0.0038	0.0023
Коефициент Печалба на една акция	-0.0027	0.0055	0.1011	-0.0423	-0.0931	-0.1310
Коефициент Балансова стойност на една акция	0.7910	0.6977	0.7937	0.6926	0.7350	0.8273
<b>Коефициенти за дивидент</b>						
Коефициент на изплащане на дивидент	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Коефициент на задържане на печалбата	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Дивидент на една акция	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
<b>Коефициенти за развитие</b>						
Темп на прираст на продажбите	-45.72%		471.51%	1060.58%	65.06%	-
Темп на прираст на нетната печалба	-148.99%		-338.85%	-54.56%	-171.06%	-
Темп на прираст на активите	15.52%		16.55%	-5.73%	-11.28%	-
<b>Пазарни коефициенти</b>						
Коефициент Цена/Продажби на акция	34.04	28.28	2.16	16.39	119.89	271.03
Коефициент Цена/Печалба на акция	-180.37	135.25	5.44	-17.25	-4.94	-4.81
Коефициент Цена/Счетоводна стойност на акция	0.62	1.08	0.69	1.05	0.63	0.76
Пазарна цена на акциите	0.49	0.75	0.55	0.73	0.46	0.63
Брой обикновени акции	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593

Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

Следва да се отбележи, че поради използването на данни, основаващи се на одитирани по МСФО финансови отчети, горните коефициенти е възможно да се различават съществено от изчисления, основани на неаудитирани данни по национален счетоводен стандарт. Доколкото МСФО отговаря на изискванията на ЕС и са общоприет еталон за

отчитане по справедлива стойност, считаме, че използването на МСФО в анализа е обосновано.

При интерпретирането на посочените по-горе данни, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

#### **Точка 11.1.12. Други съществени обстоятелства**

Дейността на публичните дружества в България се регулира от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК).

Следва да отчитаме, че ЗППЦК е изменян и допълван над 30 пъти само в периода 2010 г. – 2022, което създава значителна несигурност за публичните дружества относно регулаторната рамка, в която те оперират, поради динамично изменящите се правни норми. Това създава риск Дружеството за определен период неволно да изпадне в неизпълнение на нормативните си задължения, както и повишава разходите, които то прави, за да осигури спазване на регулаторните изисквания. Също така, съществува риск в бъдеще законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества, да наложи допълнителни и по-строги изисквания към публичните компании, с цел защита на акционерите, което може да доведе до по-високи разходи, свързани изпълнението на тези изисквания (например допълнителни разходи, свързани с изискване за разкриване на информация, назначаване на допълнителен служител, който да следи за нормативното съответствие и т.н.).

#### **11.2. Характеристиките на оценяваното дружество в исторически план**

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е публично дружество, учредено през месец октомври 2003 г. и е първото дружество със специална инвестиционна цел, създадено в България.

“Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ има само едно дъщерно дружество чрез което осъществява дейности по експлоатация и поддръжка на част от недвижимите си имоти. Това дъщерно дружество е „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД и то е регистрирано през месец Юни 2010 г. „Рийт Пропърти Мениджмънт“ ЕООД е с капитал от 5 000 лева, разпределен в 50 дяла. “Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ е едноличен собственик на 100% от капитала на дъщерното дружество.

#### **11.3. Относителните към дейността на дружеството икономически тенденции и условия в Република България и по света**

Дружеството оперира в сектора на недвижимите имоти. В тази връзка перспективите му се влияят от общите тенденции в сектора. Портфейла от инвестиционни имоти на дружеството се състои главно от имоти и незастроени терени, предназначени за обществено използване. Може да се каже, че всяка промяна в продажните цени на

имотите в България, както и в наемните нива, ще окажат влияние върху дейността на дружеството, както и стойността на имотите.

### Цени на жилища в България

Цените на жилища в България отчитат устойчиви ръстове през изминалите години. По данни на Националния статистически институт (НСИ) индексите на цените на жилища в България са нараствали средно с 4.3% на тримесечие в периода от първото тримесечие на 2021 до първото тримесечие на 2023. За последната година те са нарастнали с 15.41%, а за периода от първото тримесечие на 2015 до първото тримесечие на 2023 със 77.93%.

Индекси на цените на жилища в България (Общ ИЦЖ), 2015 = 100

Таблицата по-долу показва еволюцията на ключови макроикономически показатели за реалния сектор на Република България:

	Годишни данни					Тримесечни данни			
	2018	2019	2020	2021	2022	2022		2023	
						Q3	Q4	Q1	Q2
<b>РЕАЛЕН СЕКТОР<sup>1</sup></b>									
Брутна добавена стойност (млн. лв.) <sup>2</sup>	95 278	103 953	104 579	121 607	145 614	39 530	42 402	34 878	-
Брутна добавена стойност (годишен реален темп на изменение, %) <sup>2</sup>	3.5	3.7	- 4.0	8.0	3.4	3.1	2.9	2.3	-
Брутен вътрешен продукт (млн. лв.) <sup>2</sup>	109 964	120 396	120 553	139 012	165 384	44 959	47 430	39 970	-
Брутен вътрешен продукт (годишен реален темп на изменение, %) <sup>2</sup>	2.7	4.0	- 4.0	7.6	3.4	2.9	2.6	2.1	-
Крайно потребление (млн. лв.) <sup>2</sup>	83 843	91 229	93 675	107 384	129 756	34 173	39 265	31 361	-
Брутно капиталобразуване (млн. лв.) <sup>2</sup>	23 328	25 280	24 515	29 296	34 299	9 274	9 556	7 559	-
Износ на стоки и услуги (млн. лв.) <sup>2</sup>	72 242	76 974	67 656	85 251	113 360	31 197	27 388	27 415	-
Внос на стоки и услуги (млн. лв.) <sup>2</sup>	69 449	73 087	65 293	82 918	112 031	29 685	28 779	26 365	-
БВП дефлатор (изменение, %) <sup>3</sup>	4.2	5.2	4.3	7.1	15.1	12.7	16.7	14.6	-
БВП - тримесечни сезонно изгладени данни (млн. лв.) <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	27 093	27 242	27 375	-
изменение спрямо предходен период, (%)	-	-	-	-	-	0.5	0.6	0.5	-
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%)	-	-	-	-	-	3.2	2.2	2.3	-
Индекс на потребителските цени									
изменение спрямо предходен период, (%) <sup>5</sup>	2.7	3.8	0.1	7.8	16.9	3.3	2.9	2.9	0.7
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%) <sup>6</sup>	2.8	3.1	1.7	3.3	15.3	17.9	17.1	15.6	10.2
средногодишно изменение, (%) <sup>7</sup>	2.8	3.1	1.7	3.3	15.3	-	-	-	-
Хармонизиран индекс на потребителските цени									
изменение спрямо предходен период, (%) <sup>5</sup>	2.3	3.1	0.0	6.6	14.3	2.8	2.1	2.6	1.0
изменение спрямо съответния период на предходната година, (%) <sup>6</sup>	2.6	2.5	1.2	2.8	13.0	15.2	14.5	13.4	8.8
средногодишно изменение, (%) <sup>7</sup>	2.6	2.5	1.2	2.8	13.0	-	-	-	-
Общ индекс на цени на производител (изменение, %) <sup>8</sup>	4.0	3.1	- 1.9	15.3	37.8	15.0	- 4.8	- 7.8	- 8.0
Индекс на цени на производител на вътрешния пазар (изменение, %) <sup>8</sup>	4.1	3.8	- 0.2	14.9	48.4	22.5	- 6.4	- 10.7	- 9.8
Индекс на цени на производител на международния пазар (изменение, %) <sup>8</sup>	3.8	2.0	- 4.5	16.0	21.2	1.7	- 1.2	- 2.1	- 4.6
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо предходен период, %) <sup>9</sup>	0.3	0.5	- 5.9	9.8	12.7	1.8	- 1.6	- 7.6	- 3.4
Индекс на промишленото производство (изменение спрямо съответния период на предходната година, %) <sup>9</sup>	0.3	0.5	- 5.9	9.8	12.7	14.1	3.5	- 4.7	- 10.6
Условия на търговия (%)	- 2.3	1.0	2.0	3.0	6.5	6.7	7.6	- 1.9	-
Индекс на цени на износа на стоки (изменение при база среднегодишни цени за предходната година, %)	2.7	1.1	- 1.5	17.8	26.8	29.8	27.6	- 2.1	-
Индекс на цени на вноса на стоки (изменение при база среднегодишни цени за предходната година, %)	5.2	0.1	- 3.4	14.4	19.1	21.7	18.5	- 0.2	-
Наети (хил. души) <sup>10</sup>	2 320	2 323	2 212	2 249	2 196	-	-	-	-
Безработни (хил. души) <sup>11,12</sup>	201	195	220	157	154	-	-	-	-
Безработица (%) <sup>11,12</sup>	6.1	5.9	6.7	4.8	5.4	-	-	-	-
Средна месечна работна заплата (лв.)	1 146	1 267	1 391	1 561	1 761	1 743	1 879	1 882	1 957
БВП на глава от населението (лв.)	15 653	17 259	17 386	20 212	24 046	-	-	-	-

Източник: БНБ, 2023 г.

Отбелязваме устойчив ръст на БДС (между -4.0% и 8.0%), средно от 2.92% и БВП (между -4.0% и 7.6%), средно 2.68% за периода 2018-2022 година.

Индикации за възстановяване на икономическото развитие са и покачващия се хармонизиран индекс на потребителските цени през последните тримесечия, бързо



растящия индекс на цените на производител и на вътрешния пазар (14.3%) и на международния пазар (21.2%) за 2022, като тази тенденция продължава и през 2023. Въпреки положителните данни, все още е несигурно дали съответните показатели ще успеят да се задържат и през следващите тримесечия заради нестабилната геополитическа обстановка в Европа.

#### **11.4. Характеристики за сходно дружество, съответно общоприет еталон и сравнителен анализ с оценяваното дружество**

През септември 2017 година „БФБ-София“ АД стартира изчислението на 2 нови борсови индекса – BGTR30 (с равно тегло на компаниите, включени в него), и BGREIT (секторен индекс, отразяващ измененията на цените на дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти). Наличието на борсов индекс за компании в същия сектор (инвестиции в недвижими имоти) като дружеството, са основание този индекс да бъде анализирани като потенциален еталон в рамките на сравнителен анализ с оценяваното дружество. Тъй като обаче „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ отдава малка част от инвестиционния си портфейл и притежава голям процент неоперативни активи, не можем да твърдим, че дружеството е представително за сектора и съответно съпоставката му с BGREIT е неуместна. Затова са избрани две индивидуални дружества, които са по-близки аналози на оценяваното дружество.

Изборът на тези дружества като еталон се обосновава от заложените принципи в МСФО 13 за избор на еквивалент измежду компании, за които има съществена публична финансова информация, необходима за моделиране по аналогия. Избрани са компании, които имат достатъчно близки инвестиционни и рискови характеристики като тези на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ и предмет на дейност.

При интерпретирането на всички данни за сходните дружества, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружествата и резултатите от междинните консолидирани периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните консолидирани финансови резултати.

#### **11.5. Други съществени обстоятелства, поради които изборът на оценъчни методи, техните тегла, направените допускания, твърдения и прогнози са подходящи**

##### **11.5.1. Избор на оценъчен модел и приложими параметри по метод на дисконтираните парични потоци**

Съгласно чл. 8, ал. 3 на Наредба 41 на КФН, при определяне на стойността на акциите съгласно метода на дисконтираните парични потоци се използват модели, обосновани с характеристиките на дружеството и генерираните от него парични потоци, като:

1. модел на дисконтираните парични потоци на собствения капитал (FCFE) съгласно приложение № 1 към Наредба 41 на КФН;

2. модел на дисконтираните парични потоци на дружеството (FCFF) съгласно приложение № 2 към Наредба 41 на КФН;

3. модел на дисконтираните дивиденди (DDM) съгласно приложение № 3 към Наредба 41 на КФН – при условие, че публичното дружество е изплащало дивидент през предходните три финансови години.

Избраният модел трябва да бъде описан, обосновано приложен, коригиран при наличие на привилегировани акции и съобразен с жизнения цикъл на оценяваното дружество.

С отчитане на по-краткия от 5 години остатъчен живот на оценяваното дружество, не е възможно да бъде избран адекватен модел на дисконтирани парични потоци, съобразен със спецификата на даденото дружество, което налага изключването на такива методи от оценката.

#### ***11.5.2. Приложими параметри по метод на нетната стойност на активите***

Методът на нетната стойност на активите включва група модели за определяне на стойността на акциите на базата на нетната стойност на активите. Методът на нетната стойност на активите е принципен начин за определяне стойността на едно дружество и/или на неговите акции с използване на модели, основаващи се на стойността на активите на дружеството, намалена със задълженията му.

Стойността на акцията по модела на нетната балансова стойност на активите се определя, като стойността на активите по баланса на дружеството, намалена със стойността на текущите и нетекущите задължения по баланса и всички законни вземания на инвеститори, притежаващи приоритет пред притежателите на обикновени акции, се раздели на броя на обикновените акции в обращение.

Доколкото съгласно чл. 16 от Допълнителните разпоредби на Наредба 41 на КФН "Неоперативни активи" се дефинират като активи (имоти, машини, съоръжения, материални запаси, финансови инструменти, благородни метали и други), които не се ползват в дейността на дружеството и за които не се очаква да генерират паричен поток в прогнозния период, оценяваното дружество няма неоперативни активи, което не налага корекции в използваните финансови отчети на дружеството, изготвени по стандартите за справедлива стойност в МСФО/МСС при анализа по метод на нетната стойност на активите.

Доколкото за даденото дружество може да е приложима и хипотеза за неработещо предприятие, е извършена съпоставка между нетната стойност на активите при хипотеза за работещо предприятие и ликвидационна оценка при хипотеза за неработещо предприятие, като по-високата измежду двете стойности е избрана за еталон при определяне на нетната стойност на активите за оценяваното дружество.

При интерпретирането на резултатите от метода на нетна стойност, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

### ***11.5.3. Избор на еталони и приложими параметри по метод на пазарните множители на сходни дружества***

Методите на пазарните множители на сходни дружества включват група модели за определяне на стойността на акцията на дружеството на базата на пазарните цени на акциите на сходно дружество или група сходни дружества.

Съгласно чл. 16 от Наредба 41 на КФН, при определяне на стойността на акциите заявителят използва един от следните модели:

1. модел на пазарните множители на сходно дружество; или
2. модел на пазарните множители на общоприет еталон, които са обосновани с характеристиките на оценяваното дружество и на сходното дружество или общоприетия еталон; или
3. модел на пазарните множители, достигнати при сделки за придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, през последната една година.

Сходно дружество, съответно общоприет еталон, е такова дружество или дружества, които осигуряват достатъчно добра база за сравнение спрямо инвестиционните и рискови характеристики на оценяваното дружество. Допуска се използването на дружества, търгувани на чуждестранни пазари. Изборът на сходно дружество, съответно общоприет еталон, се обосновава чрез сравнителен анализ и оценка на инвестиционни и рискови характеристики, както и степента на сходство с оценяваното дружество.

Общоприет еталон се определя като средна стойност от пазарните множители на сходните дружества. Допускат се корекции (премия или дисконт) на средните стойности на пазарните множители, като се изисква обосновка на такава премия или дисконт.

Моделите на пазарните множители на сходно дружество, съответно на общоприет еталон, се прилагат чрез изчисляване стойността на акциите на оценяваното дружество чрез умножаване на:

1. нетната печалба с пазарен множител, който представлява съотношението между пазарната цена на акциите на сходното дружество, съответно на общоприет еталон, и неговата нетна печалба (P/E), или

2. счетоводната стойност (собствен капитал) с пазарен множител, който представлява съотношението между пазарната цена на акциите на сходното дружество, съответно на общоприетия еталон, и неговата счетоводна стойност (собствен капитал) (P/B), или
3. нетните приходи от продажби с пазарен множител, който представлява съотношението между пазарната цена на акциите на сходното дружество, съответно на общоприетия еталон, и неговите нетни приходи от продажби (P/S), или
4. печалбата преди лихви, данъци и амортизации с пазарен множител, който представлява съотношението между общата стойност на сходното дружество, съответно на общоприетия еталон, и неговата печалба преди лихви, данъци и амортизации (EV/EBITDA).

Нетната печалба, счетоводната стойност (собствен капитал), нетните приходи от продажби и печалбата преди лихви, данъци и амортизации на сходното дружество, съответно на общоприетия еталон, и на оценяваното дружество се определят на базата на последния публикуван финансов отчет. Когато дружеството изготвя консолидиран финансов отчет, информацията по изречение първо трябва да бъде представена на базата на консолидираните финансови отчети.

Множителите се изчисляват въз основа на пазарни цени на сходното дружество, съответно на дружествата, включени в общоприетия еталон, определени като цена на затваряне или друг аналогичен показател за последния ден, през който са сключени сделки през последните 3 месеца, предхождащи датата на обосновката на цената, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за деня.

Следва да се отчете, че съгласно МСС 1, и планираната ревизия на стандарта от IASB в консултации с европейските регулаторни органи, печалба преди лихви, данъци и амортизации не е общоприета управленска мярка на представянето (Management Performance Measure, съгласно стандартите на IASB и препоръките на Европейския Банков Орган), независимо от признаването на този показател за алтернативна мярка на представянето (Alternative Performance Measure въз основа на препоръките на ESMA). В този смисъл, препоръчително остава използването на унифицирани измерители (базирани на показатели, които са едновременно Management Performance Measure съгласно стандартите на IASB и Alternative Performance Measure въз основа на препоръките на ESMA), поради което показателите P/E, P/B и P/S изчислени въз основа на одитирани финансови отчети, включващи и одитирани МРМ се считат за високонадеждни показатели, докато показателят EV/EBITDA, основан на одитирани финансови отчети и неодитирани данни за АРМ EBITDA<sup>2</sup> се считат за имащ по-ниска надеждност (индикативен) показател.

---

<sup>2</sup> Съгласно предоставената препоръка за насоки от IASB пред ESMA и EBA от 6 септември 2022 г., виждането на Борда е, че алтернативни измерители следва да бъдат представени в одитираните отчети на публичните дружества задължително с придружаваща детайлна информация за начина им на извеждане

Съгласно данните за европейски компании на професор Дамодаран (<http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>) за 2023 година:

Име на сектора	Брой дружества	Брутен марж	Печалба преди данъци, лихви и амортизация към Продажби	Себестойност на продажбите към Продажби
Тръстове за недвижими имоти	172	66.97%	49.81%	33.03%

Отбелязваме, че рентабилността на оперативната дейност на анализираният дружество за последните три години включва големи флукутации, като до 2021 включително е било в отрицателна територия, което е значително по-ниско от тази при тръстове за недвижими имоти. През 2022 компанията регистрира печалба в следствие на продажба на апартаменти, които са основната част от имотите в хотелски комплекс „Морски Фар“ в гр. Свети Влас, включващи 72 бр. апартаменти и студиа, 14 бр. паркоместа и обслужващата сграда на комплекса. Общият приход от продажбата на тези имоти е 6 445 хил. лева.

Същевременно възвръщаемостта на собствения капитал се подобрява за последните 4 години, започвайки от -15.8% през 2019, до -12.7% през 2020, до -6.1% през 2021 и излизайки на положителна територия през 2022 с 12.7%. Въпреки всичко, анализираният компания е неколккратно под средните стойности за европейски еквиваленти, които са 11.57%. Следва да се отбележи, че компанията е съпоставима с европейските си еквиваленти през последната година, но това се дължи единствено на продажбите на инвестиционни имоти.

Въз основа на тези данни, можем да считаме, че използваните национални аналози в съществена степен се отличават от преобладаващите тенденции на европейския пазар, поради което използването на европейски аналози не е подходящо за целите на метода на пазарни аналози.

Горният анализ следва да се разглежда единствено като насочен към определяне на надеждността на избраните пазарни аналози, доколкото АДСИЦ като правни характеристики имат значителни особености, отличаващи ги от тръстовете за недвижими имоти, и в този смисъл изборът на аналози следва да се ограничи до национални еталони не само поради географска специфика, но и поради правна специфика.

---

от одитираните данни по МСФО, и това представяне следва да бъде потвърдено от независим одитор, като за целите на коефициенти се допуска използването на алтернативен измерител само в числителя или само в знаменателя на коефициента, придружено с референция към съответната пояснителна бележка за извеждането на алтернативния измерител. Следва да бъде отчетено, че ЕК не е взела становище по тази препоръка на Борда към момента на изготвяне на настоящата оценка.

Въз основа на тези данни, можем да считаме, че използваните национални аналози в достатъчна степен отразяват преобладаващите тенденции и на европейския пазар.

#### ***11.5.4. Приложимост на ликвидационна оценка съгласно МСФО 13 и съгласно Наредба 41 на КФН***

Като вземем под внимание следните факти:

А) към 30.06.2023 текущите активи на дружеството в размер на 2,669 хиляди лева съществено надвишават текущите пасиви на дружеството в размер на 881 хиляди лева;

Б) дружеството е реализирало положителен финансов резултат в края на последната финансова година (31.12.2022) в размер на 3,609 хиляди лева.

Не са налице предпоставки за определяне на дружеството като дружество в затруднено състояние и съответно не е приложима ликвидационна оценка.

#### ***11.5.4. Изисквания за отчитане на специфични изисквания при финансова отчетност, изготвена съгласно НСС, US GAAP, и изисквания за отчитане на специфични обстоятелства за финансови институции, включително CRD/CRR и препоръки на BCBS***

Повечето публични дружества в България, включително оценяваната компания, са възприели прилагане на МСС/МСФО. Независимо от това, съществува възможност в определен момент, включително в резултат на преобразуване, оценяваното дружество да премине към отчетност на индивидуална или консолидирана основа, с прилагане на национални счетоводни стандарти (НСС) или общоприети стандарти за финансова отчетност на САЩ (US GAAP), които предполагат различно представяне на активи, пасиви, капитал, приходи, разходи и парични потоци, в резултат на което и финансови коефициенти, изчислени въз основа на тези стандарти могат да се различават от финансови коефициенти, изчислени въз основа на финансови отчети изготвени съгласно МСС/МСФО. При промяна в използваните стандарти за финансова отчетност, настоящата оценка подлежи на задължителна актуализация, и не може да бъде считана за валидна без такава актуализация.

Към момента на оценката, оценяваното дружество не е финансова институция и не е част от финансов холдинг или холдинг със смесена дейност, и по отношение на дружеството или групата на дружеството не са приложими определени изисквания за капитализация и ликвидна позиция, които се прилагат съгласно CRD/CRR, както и определени изисквания за финансови институции, основани на препоръките за добри банкови практики на Базелския комитет за банкови стандарти (BCBS). В случай на преобразуване, в резултат на което оценяваното дружество се преобразува във финансова институция или стане част от финансов холдинг или холдинг със смесена дейност, настоящата оценка подлежи на задължителна актуализация, и не може да бъде считана за валидна без такава актуализация.

При интерпретирането на всички оценъчни методи и на финансова информация както за дружеството, така и за пазарни аналози на дружеството, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати на дружества не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружествата и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

### **Точка 12. Оценка по Справедлива стойност на активно търгувани акции, определена като хипотеза от ниво 1 на МСФО 13**

Съгласно чл. 3 на Наредба 41 на КФН, справедливата цена на акция на дружество е стойността, определена въз основа на цената на акциите от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции и/или на общоприети оценъчни методи в съответствие с изискванията на наредбата. Единственото място за търговия за акции на дружеството е Българска Фондова Борса АД, и в този смисъл това е и мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции по чл. 3 на Наредба 41 на КФН.

Съгласно чл. 5, ал. 1 на Наредба 41 на КФН, справедливата цена на акциите, търгувани активно, се определя като средна претеглена стойност от средната претеглена цена на всички сделки през последните шест месеца, предхождащи датата на обосновката, от мястото за търговия с изтъргуван най-голям обем акции за период шест месеца преди датата на обосновката, и стойността на акциите, получена по приложените оценъчни методи по чл. 5 ал. 3 на същата Наредба.

Във връзка с изложеното в точка 6, за акциите на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ не е приложима Оценка по Справедлива стойност на активно търгувани акции, определена като хипотеза от ниво 1 на МСФО 13. Независимо от това, точка 2.1. е представена необходимата историческа информация за заключение относно справедлива стойност на активно търгувани акции.

### **Точка 13. Оценка по метод на дисконтирани парични потоци, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13**

Съгласно чл. 5, ал. 3 на Наредба 41 на КФН, ако акциите на дружеството не се търгуват активно през последните шест месеца преди датата на обосновката, справедливата цена на акциите се определя като средна претеглена величина от стойностите на акциите, получени съгласно методи от поне две от следните групи:

1. метод на дисконтираните парични потоци;
2. метод на нетната стойност на активите, и
3. методи, използващи пазарните множители на сходни дружества или на сключени сделки по придобиване на сходни дружества или на големи пакети акции от сходни дружества, включително и по търгови предложения.

С отчитане на системно отрицателен финансов резултат (генерирана загуба през последните три от последните четири финансови години), методи на дисконтираните парични потоци не са приложими за оценяването дружество.

#### **Точка 14. Оценка по метод на нетната стойност на активите, определена като хипотеза от ниво 3 на МСФО 13**

Съгласно Допълнение А на МСФО 13, Дефинирани термини, Хипотези от 3-то ниво за справедливата стойност са ненаблюдаеми (разработени на база на вътрешни методи) хипотези за актив или пасив. Съгласно Параграф Б36 на МСФО 13, буква д, „Хипотеза от 3-то ниво е финансова прогноза (например на паричните потоци или печалбата или загубата), разработена с помощта на собствени данни, ако не съществува обичайно достъпна информация за това, че пазарните участници ще използват други допускания.“  
Оценки базирани на нетна стойност на активите попадат в методите, използващи хипотези от ниво 3.

Следва да се отчете, че определени инвеститори имат ограничения по отношение на вземане на решения за разпоредителни сделки с активи, оценени въз основа на хипотези от ниво 3. Тези инвеститори следва да изключат подобни оценки при определяне на справедливата стойност на акциите на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Въз основа на последните публикувани финансови отчети на дружеството, и с отчитане на факта, че няма инвеститори с приоритет пред притежателите на обикновени акции, определяме:

Показател към 30.06.2023 г.	Хил. лв.
Общо активи	29,124,000
Общо пасиви	881,000
Нетна стойност на активите	28,243,000
Брой акции в обращение	35,706,593
<b>Нетна стойност на активите на една акция (лева)</b>	<b>0.791</b>

Източник: Изчисления СИС

Определяме справедлива стойност по метода на нетната стойност на активите от **0.791 лева на акция**.

При интерпретирането на посочените по-горе данни, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати на дружеството не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.



## **Точка 15. Оценка по метод на пазарните множители на сходни дружества, определена като хипотеза от ниво 2 на МСФО 13**

Съгласно Допълнение А на МСФО 13, Дефинирани термини, Хипотези от 2-ро ниво са други хипотези освен включените в ниво 1 обявени цени за актив или пасив, които са наблюдаеми пряко или косвено.

Съгласно Параграф Б34 на МСФО 13, буква а, Примери за пазари, при които за някои активи и пасиви има наблюдаеми хипотези (напр. финансови инструменти), са борсови пазари, доколкото на борсовия пазар крайните цени са лесно достъпни и в общи линии представляват справедливата стойност.

Параграфи Б5-Б7 на МСФО 13 разглеждат подхода на пазарните сравнения, както следва.

При подхода на пазарните сравнения се използват цени и друга полезна информация, генерирана от пазарни сделки с идентични или сравними (т. е. подобни) активи, пасиви или група активи и пасиви като например стопанска структура.

Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения често използват например пазарни множители, получени от набор от сравними елементи. Множителите могат да се поместват в определени диапазони, като за всеки един сравняван елемент има различен множител. Изборът на подходящия множител в рамките на диапазона изисква да бъдат взети предвид и преценени качествените и количествените фактори, специфични за оценяването.

Методите за остойностяване в съответствие с подхода на пазарните сравнения включват матрично ценообразуване. Матричното ценообразуване е математически метод, използван главно за остойностяването за някои видове финансови инструменти, например дългови ценни книжа, при който не се разчита изключително на обявените цени за конкретните ценни книжа, а по-скоро на връзката на ценните книжа с други котирани ценни книжа, използвани за основа за сравнение.

В съответствие с изискванията на МСФО 9 и МСФО 13 по отношение на избора на съпоставими компании като еталон, бяха предприети следните действия.

Първо, беше оценена приложимостта на глобалната база данни за сравними компании при финансов анализ на Робърт Морис Асоийтс (RMA), САЩ, по отношение на публични и непублични дружества в САЩ и останалия свят. Бе отчетено, че във връзка с мащаба на компаниите в САЩ, както и значителните разлики в капиталовия пазар на САЩ и законодателството по отношение на дружества със специална инвестиционна цел в САЩ и България, изборът на глобален еталон не е възможен.

Второ, беше оценена приложимостта на базата данни, поддържана за Европа и САЩ на професор Дамодаран. Бе отчетено, че поради спецификата на българския капиталов

пазар като дълбочина в съпоставка с капиталовите пазари на страните от Западна Европа, използването на общоевропейски еталон е с ограничена степен на надеждност. Поради това, този еталон се използва единствено за индикативни цели при определяне на надеждността на оценката, извършена на база национални еталони.

Трето, беше оценена възможността за прилагане на национален еталон. Беше установено, че компаниите, опериращи в сектора на недвижимите имоти, притежават значителна степен на икономическо сходство с дейността на оценяваната компания, поради което като еталон са използвани компании с достатъчно сходни финансови параметри.

Въз основа на горният анализ, бяха обобщени данните от изготвените съгласно МСФО отчети на сравними компании, представени по-долу. За целите на последователно прилагане на принципите на еталон, за целите на съпоставимост и релевантност, са използвани междинни неаудитирани финансови отчети за всяко дружество към 30.06.2023 година, както и годишни аудитирани отчети към 31.12.2022 тъй като това са и последно публикуваните неконсолидирани съответно неаудитирани и аудитирани отчети на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Изборът на тези дружества като еталон се обосновава от заложените принципи в МСФО 13 за избор на еквивалент измежду компании, за които има съществена публична финансова информация, необходима за моделиране по аналогия. Избрани са компании, които имат достатъчно близки инвестиционни и рискови характеристики като тези на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ, които са със статут на АДСИЦ, чиято сфера на дейност мащаб на дейността и финансови показатели в най-голяма степен отговарят на инвестиционния и рисков профил на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ.

Разгледаните две дружества имат сходства с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ по отношение на разнообразието и естеството на портфейла от инвестиционни имоти, малкият брой оперативни инвестиционни имоти, които се отдават под наем, както и стойността на активите на дружествата.

Първото разгледано дружество е „Актив Пропърти БГ“ АДСИЦ. Инвестиционния портфейл на дружеството се състои от 8 проекта, които включват поземлени имоти, терени, урегулирани поземлени имоти и една административно-производствена сграда, която се отдава под наем. Подобно на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имотите са разположени на различни локации като паркове, селски землища, градски терени и курортни местности. Към 30.06.2023 г. дружеството има размер на активите от 66,294 хил.лева, от които 34,487 хил. лв. е стойността на инвестиционните имоти и активи в процес на изграждане, което е сходно с размера на активите на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ – активи за 29,124 хил.лв, от които инвестициите в недвижими имоти представляват 26,455 хил. лв. Към момента дружеството генерира приходи от минимални продажби и от промяна в справедливата стойност на инвестиционните

имоти. Дружеството се е концентрирало над развитието на своите проекти, водещият от които е бизнес сграда на Цариградско Шосе с обща разгърната застроена площ от 92,097 кв.м., находяща се непосредствено до търговски комплекс "The Mall" и новопостроеният „NOVOTEL“. За целта са ангажирани архитектурно бюро „А и А Архитекти“ ООД, които са проектирали множество от емблематичните офис сград в София, а управлението на проекта и строителният надзор са поверени на „Линднер Имотилен Мениджмънт“ ЕООД.

Второто разгледано дружество е „Парк“ АДСИЦ. По информацията от доклада за дейността инвестиционния портфейл на дружеството се състои от 6 имота. Подобно на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ имотите са разположени на различни локации като градски терени и селски земища. Към 30.06.2023 г. дружеството има размер на активите от 26,690 хил. лева, което е сходно с размера на активите на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ – 29,124 хил.лева. Доколкото близо 99% от оперативните приходи на дружеството се дължат на отдаването под наем на 1 имот, се наблюдава значително сходство с „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ. Общия размер на оперативните приходи към 30.06.2023 г. е 60 хил.лева, в сравнение с 1,494 хил. лева съгласно годишния отчет за 2022 година, от които 154 хил. лв. са от наем на инвестиционен имот, а 1 340 хил. лв. са неустойка по предварителен договор за покупко-продажба на имот в Долен Дъбник и 193 хил. лв. са преоценки. За шестмесечието на 2023 година дружеството отбелязва загуба от 780 хил. лева в сравнение със загуба от 370 хил. лева за първото шестмесечие за 2022 година, като основен фактор за това са финансовите разходи и външните услуги. Подобно на "Прайм Пропърти БГ" АДСИЦ, и при „Парк“ АДСИЦ са налице правни проблеми с един от недвижимите имоти в патримониума на дружеството.

Във връзка с гореотбелязаните факти, необходимо е да се анализират финансовите отчети на еталоните като се изследва дали шестмесечните неаудитирани отчети могат да бъдат считани за показателни за тях, и следва да бъдат използвани одитирани годишни данни като представителни за цялостното представяне и финансово състояние на тези дружества. В този контекст отбелязваме, че АДСИЦ извършват инвестиции в недвижими имоти изключително с цел експлоатация и последваща продажба на тези имоти, което в още по-голяма степен е валидно за АДСИЦ със срок, които извършват дезинвестиция от всички притежавани имоти на или около датата на прекратяването си. Поради тази специфика, за тези дружества преоценката на активи отразява пазарна информация за очаквани приходи и в този смисъл се отнася в печалба и загуба, а не в друг всеобхватен доход (такава е и счетоводната и одиторска практика за АДСИЦ), и това налага тя да бъде включвана в оперативните приходи за целите на изчисляване на коефициенти базирани на приходите.

В таблицата по-долу са показани финансовите резултати на оценяваните дружества и стойностите на приходите, EBITDA и печалбата както към края на отчетните периоди, а

Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

именно първо шестмесечие за 2023г, края на отчетната 2022г и първо шестмесечие на  
2022г, така и на ТТМ база (пригодени данни за последните 12 месеца).

в хил. лв.	„Актив Пропъртис“ АДСИЦ				„Парк“ АДСИЦ				Прайм Пропъртис България АДСИЦ			
	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ	30.06.2023	31.12.2022	30.06.2022	ТТМ
Приходи	3 606	2 968	236	6 338	60	1 494	151	1 403	514	9 087	947	8 654
ЕБИТДА	3 249	2 080	-53	5 382	-171	1 095	-22	946	-85	3 635	211	3 339
Печалба	2 561	1 964	-72	4 597	-780	182	-370	-228	-97	3 609	198	3 314

Източник: БФБ, в хиляди лева

Както се вижда, показателите на Прайм Пропърти България АДСИЦ са много близки с тези на „Актив Пропъртис“ АДСИЦ, а поради сравнително ниския си размер те са също съпоставими с тези на „Парк“ АДСИЦ.

На тази основа правим следните изчисления:

Съпоставка с пазарни анализи	„Актив Пропъртис“ АДСИЦ	„Парк“ АДСИЦ	Средна стойност на анализите	Прайм Пропърти БГ АДСИЦ
<b>Борсов Код на Дружеството</b>	AKTV BU Equity	PARK BU Equity		PPBG BU Equity
Пазар	БФБ	БФБ		БФБ
Активи в лева към 30.06.2023г.	66 294	26 690	46 492	29 124
Капитал в лева към 30.06.2023г.	26 295	5 448	15 872	28 243
Net Income в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	4 597	-228	2 185	3 314
ЕБИТДА в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	5 382	946	3 164	3 339
Приходи в лева към 30.06.2023г. (ТТМ база)	6 338	1 403	3 871	8 654
<b>Цена на затваряне към датата на оценката</b>	<b>6.950</b>	<b>0.760</b>	<b>3.855</b>	<b>0.680</b>
<b>Коефициент цена към балансова стойност (P/V), към датата на оценката</b>	<b>0.579</b>	<b>1.356</b>	<b>0.968</b>	<b>0.860</b>
<b>Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), към датата на оценката</b>	<b>0.230</b>	<b>0.277</b>	<b>0.253</b>	<b>0.834</b>
<b>Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), към датата на оценката</b>	<b>3.314</b>	<b>-32.401</b>	<b>-14.543</b>	<b>7.327</b>
<b>Акции</b>	<b>2 192 011</b>	<b>9 720 266</b>	<b>5 956 139</b>	<b>35 706 593</b>
<b>Счетоводна стойност на акцията</b>	<b>11.9958340</b>	<b>0.5604785</b>	<b>6.2781562</b>	<b>0.7909744</b>
<b>Печалба на една акция</b>	<b>2.0971610</b>	<b>(0.0234561)</b>	<b>1.0368524</b>	<b>0.0928120</b>

Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

Междинни изчисления за Прайм Пропърти БГ АДСИЦ	
	Ст-ст в лв.
Капитал към 30.06.2023	28 243 000
Брой акции в обръщение	35 706 593
Счетоводна стойност на акцията	0.791
Борсова цена към 15.08.2023	0.680
<b>Коефициент цена към балансова стойност (P/B), към датата на оценката</b>	
	<b>0.753</b>
Приходи към 30.06.2023	514 000
Приходи към 31.12.2022	9 087 000
Приходи към 30.06.2022	947 000
ТТМ приходи към 30.06.2023	8 654 000
Приходи на една акция (ТТМ)	0.242
Борсова цена	0.680
<b>Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), към датата на оценката</b>	
	<b>0.330</b>
Печалба към 30.06.2023	-97 000
Печалба към 31.12.2022	3 609 000
Печалба към 30.06.2022	198 000
ТТМ печалба към 30.06.2023	3 314 000
Печалба на една акция (ТТМ)	0.093
Борсова цена	0.680
<b>Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), към датата на оценката</b>	
	<b>7.327</b>

Източник: Изчисления СИС, данни от годишни одитирани отчети на дружествата, данни от БФБ и Блумбърг Терминал

Въз основа на горното извеждаме ключови коефициенти за секторен еталон – средноаритметичното на множителите на най-близките аналози, както и приложими тегла за оценка:

Избор на тегла при анализа на пазарни аналози	Средно на аналозите	Стойност на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ на база Пазарни аналози	Относителна тежест в крайната оценка по метода на пазарните данни	Обосновка на относителната тежест в крайната оценка, въз основа на (а) стандартно отклонение в наблюдаваните стойности, (б) степен на съпоставимост на синтетичен индикатор с реални пазарни данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към балансова стойност (P/B), 15.08.2023	<b>0.97</b>	<b>0.86</b>	1/2	Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базирания на счетоводните данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S), 15.08.2023	<b>0.25</b>	<b>0.83</b>	1/2	Сходни данни за дружествата в сектора, значително сходство с базирания на счетоводните данни за оценяваното дружество
Коефициент цена към печалба на една акция (P/E), 15.08.2023	<b>-14.54</b>	<b>7.33</b>	0	Поради отрицателна стойност на средната стойност на показателя при анализите, той е изключен от анализа (нулево тегло в оценката)

Източник: Изчисления СИС и данни от БФБ и Блумбърг Терминал

Използването на дружества – най-близки аналози, е необходимо с цел съпоставка с корпоративен аналог съгласно МСФО 13. Поради ограничения брой компании в сектора, не може да бъде определена компания, която като пазарен аналог да изпълнява едновременно всички основни критерии за близък аналог (сходни продажби, сходен размер активи, сходна структура на финансиране със собствен капитал и пасиви, сходни показатели за ликвидност и доходност, сходен географски профил). Поради това индивидуалните дружества – най-близки аналози не може да бъдат използвани като единствен еталон и е използвана медината за формиране на синтетичен еталон, който в най-пълна степен отразява пазарната информация за сходните борсово търгувани дружества в сектора.

За целите на оценката са използвани трите основни коефициента (P/B, P/S и P/E), като оценката е разпределена с тежести 50% на тази въз основа на коефициента P/B и 50% за тази въз основа на коефициента P/S. Тази въз основа на коефициента P/E е с тежест 0% поради негативния резултат в следствие на загубите към 30.06.2023 г.

<b>ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНА ЦЕНА СЪГЛАСНО МЕТОД НА АНАЛОЗИТЕ</b>	
Коефициент цена към балансова стойност (P/B) въз основа на метод на пазарните аналози	0.968
Счетоводна стойност на акция на оценяваното дружество за последния отчетен период, лв.	0.791
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/B, лв.</b>	<b>0.765</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към продажби на една акция (P/S) въз основа на метод на пазарните аналози	0.253
Продажби на акция към оценяването дружество за последните 12 месеца, лв.	0.242
<b>Цена на акция въз основа на коефициента P/S, лв.</b>	<b>0.061</b>
Относителна тежест в крайната оценка	50%
Коефициент цена към доход на една акция (P/E) въз основа на метод на пазарните аналози	-14.543
Доход на акция на оценяваното дружество за последните 12 месеца, лв.	0.093
<b>Цена на акция въз основа на коефициент P/E, лв.</b>	<b>-1.350</b>
Относителна тежест в крайната оценка	0%
<b>Заключение за пазарна цена въз основа на метода на пазарните аналози, лв.</b>	<b>0.413</b>

Въз основа на извършената оценка, справедливата стойност на една акция по метода на аналозите възлиза на **0.413 лева на акция**.

### **Част III. Систематизирана финансова информация**

Съгласно чл. 7, ал. 1 от Наредба 41 на КФН, заявителят трябва да обоснове използването на всеки оценъчен метод по чл. 5 на Наредбата, теглото, което е определил за всеки от използваните оценъчни методи, както и всяко допускане, твърдение или прогнози, направени при определяне на стойността на акциите на дружеството по оценъчните методи.

Съгласно чл. 7, ал. 2, обосноваването по ал. 1 следва да съдържа подробна информация за:

1. характеристиките на оценяваното дружество, а именно:
  - а) особеностите на дейността му;
  - б) обща стойност на активи и пасиви по баланс;
  - в) силни и слаби страни и сравнение с конкурентите;
  - г) коефициенти на рентабилност;
  - д) коефициенти за активи и ликвидност;
  - е) коефициенти за една акция;
  - ж) коефициенти за дивидент;
  - з) коефициенти на развитие;
  - и) коефициенти за ливъридж;
  - к) пазарни коефициенти;
  - л) описание на начина на изчисляване на всички коефициенти, използваните стойности за тяхното изчисляване и източниците на информация;
  - м) други съществени обстоятелства;
2. характеристиките на оценяваното дружество в исторически план;
3. относимите към дейността на дружеството икономически тенденции и условия в Република България и по света;
4. характеристиките по т. 1 за сходно дружество, съответно общоприет еталон и сравнителен анализ с оценяваното дружество;

5. други съществени обстоятелства, поради които заявителят счита, че изборът на оценъчни методи, техните тегла, направените допускания, твърдения и прогнози са подходящи.

Съгласно чл. 7, ал. 3 на Наредба 41, коефициентите по чл. 7, ал. 2, т. 1, букви "г" - "е", "з" и "и" Наредба 41 се изчисляват на база последния публикуван финансов отчет, коефициентите по ал. 2, т. 1, буква "ж" Наредба 41 се изчисляват на база на последния годишен одитиран финансов отчет, а тези по ал. 2, т. 1, буква "к" Наредба 41 се изчисляват на база на информацията по чл. 17, ал. 3 и 4 Наредба 41.

При интерпретирането на данните изложени в точки 16, 17 и 18 от настоящата оценка, следва да се вземе под внимание фактът, че предходните финансови резултати на дружеството не могат да се считат за непременно показателни за бъдещите финансови резултати на дружеството и резултатите от междинните периоди не могат да се считат за непременно показателни за годишните финансови резултати.

## Точка 16. Данни от отчета за доходите

По-долу са представени данни за анализиранията компания, въз основа на МСФО за последните три финансови години и последния междинен отчетен период:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		PPVG								
доход	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
<b>Оперативни приходи</b>	<b>514</b>	<b>947</b>	<b>9 087</b>	<b>1 590</b>	<b>137</b>	<b>83</b>	<b>471.5%</b>	<b>1060.6%</b>	<b>-45.7%</b>	
- Приходи от инвестиционни имоти	454	921	9 039	1 571	47	64	475.4%	3242.6%	-50.7%	
- Други оперативни приходи	60	26	48	19	90	19	152.6%	-78.9%		
<b>Оперативни разходи</b>	<b>-608</b>	<b>-748</b>	<b>-5 477</b>	<b>-3 101</b>	<b>-3 462</b>	<b>-4 761</b>	<b>76.6%</b>	<b>-10.4%</b>	<b>-18.7%</b>	
- разходи за инвестиционни имоти			-3 774	-2 271	-2 679	-3 900	66.2%	-15.2%		
- разходи за външни услуги	-381	-453	-969	-473	-313	-330	104.9%	51.1%	-15.9%	
- разходи за материали	-12	-56	-72	-16	-16	-43	350.0%	0.0%	-78.6%	
- разходи за амортизации и обезценки	-9	-12	-25	-3	-3	-5	733.3%	0.0%	-25.0%	
- разходи за персонала	-71	-68	-139	-138	-283	-330	0.7%	-51.2%	4.4%	
- други оперативни разходи	-135	-159	-498	-200	-168	-153	149.0%	19.0%	-15.1%	
<b>Оперативна печалба или загуба</b>	<b>-94</b>	<b>199</b>	<b>3 610</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 325</b>	<b>-4 678</b>	<b>-338.9%</b>	<b>-54.6%</b>	<b>-147.2%</b>	
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
<b>Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба</b>	<b>-97</b>	<b>198</b>	<b>3 609</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 325</b>	<b>-4 678</b>	<b>-338.8%</b>	<b>-54.6%</b>	<b>-149.0%</b>	
Лихвени приходи	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Разходи по финансиране	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Отписвания и провизии	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
<b>Печалба или загуба преди данъци</b>	<b>-97</b>	<b>198</b>	<b>3 609</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 325</b>	<b>-4 678</b>	<b>-338.8%</b>	<b>-54.6%</b>	<b>-149.0%</b>	
Данъци	0	0	0	0	0	-1	N/A	N/A	N/A	
<b>Нетна печалба или загуба</b>	<b>-97</b>	<b>198</b>	<b>3 609</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 325</b>	<b>-4 679</b>	<b>-338.8%</b>	<b>-54.6%</b>	<b>-149.0%</b>	
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>-97</b>	<b>198</b>	<b>3 609</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 325</b>	<b>-4 679</b>	<b>-338.8%</b>	<b>-54.6%</b>	<b>-149.0%</b>	
Разпределен дивидент			0	0	0	0	N/A	N/A		

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPVG

Следва да бъде отчетено, че изискванията за отчитане на определени приходи и разходи въз основа на националните счетоводни стандарти, залегнало в изискванията на Наредба 41 на КФН, не е приведено в съответствие с изисквания за отчитане по МСС 1, включително изричното отчитане на друг всеобхватен доход, залегнали като изрични изисквания за счетоводно отчитане по справедлива стойност. В тази връзка, по-долу са представени конкретни данни, представляващи привеждане на отчетност по МСФО към отчетност по НСС. Тези изчисления се предоставят единствено за информация, като не следва да се приема, че финансови отчети, изготвени и одитирани съгласно МСФО и МСС



не отразяват в достатъчна степен или с достатъчна надеждност финансовото състояние на даден емитент, или че НСС следва да се прилагат с приоритет спрямо МСС.

### Точка 16.1. Нетни приходи от продажби

Този термин в МСФО е заменен с термина оперативни приходи, който в значително по-голяма степен отразява постъпленията на дадено дружество от обичайната му дейност. Таблицата по-долу представя динамиката на оперативните приходи на дружеството за 2019, 2020 и 2021 година и първото полугодие на 2022:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Оперативни приходи	514	947	9 087	1 590	137	83	471.5%	1060.6%	-45.7%	
- Приходи от инвестиционни имоти	454	921	9 039	1 571	47	64	475.4%	3242.6%	-50.7%	
- Други оперативни приходи	60	26	48	19	90	19	152.6%	-78.9%		

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Отбелязваме ръст в оперативните приходи от 1060.6% през 2021 спрямо 2020 година и увеличение от 471.5% на 2022 спрямо пълната финансова година 2021, а в следствие и спад от 45.7% през първото полугодие на 2023.

### Точка 16.2. Себестойност на продажбите

Този термин в МСФО е заменен с представяне на нетна стойност в печалба или загуба от продажба на инвестиционни имоти. Доколкото компанията няма производствена дейност, използването на отделно представяне на себестойност на продажбите следвайки възприетият модел в НСС и US GAAP, не е информативно и в значителна степен по-релевантно представяне е отразяването на нетна стойност от реализираните продажби на инвестиционни имоти и представяне на изменението в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти, възприето в МСФО.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Оперативни приходи	514	947	9 087	1 590	137	83	471.5%	1060.6%	-45.7%	
Оперативни разходи	-608	-748	-5 477	-3 101	-3 462	-4 761	76.6%	-10.4%	-18.7%	
Оперативна печалба или загуба	-94	199	3 610	-1 511	-3 325	-4 678	-338.9%	-54.6%	-147.2%	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

### Точка 16.3. Брутна печалба/загуба

Този термин в МСФО е заменен с термина оперативна печалба или загуба, който в значително по-голяма степен отразява нетният резултат за дадено дружество от обичайната му дейност. Таблицата по-долу представя динамиката на оперативната печалба на дружеството за 2019, 2020, 2021 и 2022 година и първото полугодие на 2023:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход		PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Оперативни приходи	514	947	9 087	1 590	137	83	471.5%	1060.6%	-45.7%	
Оперативни разходи	-608	-748	-5 477	-3 101	-3 462	-4 761	76.6%	-10.4%	-18.7%	
Оперативна печалба или загуба	-94	199	3 610	-1 511	-3 325	-4 678	-338.9%	-54.6%	-147.2%	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Отбелязваме спад в оперативната загуба от 54.6% през 2021 спрямо 2020 година и излизане на положителна територия през 2022г когато дружеството реализира оперативна печалба. През 2023 има значителна флукутация в този показател.

#### Точка 16.4. Административни разходи и разходи за продажби

Този термин в МСФО е заменен с термина оперативни разходи, който в значително по-голяма степен отразява разходите на дадено дружество от обичайната му дейност. Таблицата по-долу представя динамиката на оперативните разходи на дружеството за 2019, 2020, 2021 и 2022 година и първото полугодие на 2023:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
<b>Оперативни разходи</b>	-608	-748	-5 477	-3 101	-3 462	-4 761	76.6%	-10.4%	-18.7%
- разходи за инвестиционни имоти			-3 774	-2 271	-2 679	-3 900	66.2%	-15.2%	
- разходи за външни услуги	-381	-453	-969	-473	-313	-330	104.9%	51.1%	-15.9%
- разходи за материали	-12	-56	-72	-16	-16	-43	350.0%	0.0%	-78.6%
- разходи за амортизации и обезценки	-9	-12	-25	-3	-3	-5	733.3%	0.0%	-25.0%
- разходи за персонала	-71	-68	-139	-138	-283	-330	0.7%	-51.2%	4.4%
- други оперативни разходи	-135	-159	-498	-200	-168	-153	149.0%	19.0%	-15.1%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Административните разходи и разходите за продажби, като обичаен начин за представяне на разходите в НСС и US GAAP, са заменени с представяне на разходи за външни услуги и други оперативни разходи по МСФО.

За анализираното дружество се наблюдава спад в оперативните разходи за 2021 спрямо 2020 от 10.4%, последван от увеличение на разходите от 76.6% през 2022 спрямо пълната финансова година 2021. През 2023 има спад на тези показатели.

#### Точка 16.5. Печалба/загуба от дейността

Този термин в МСФО е заменен с термина оперативна печалба или загуба (отпада отчитане на „брутна“ и „нетна“ печалба по отношение на оперативна дейност, доколкото всички разходи и приходи от оперативна дейност са обичайни и присъщи за компанията и в този смисъл не следва някои от тях да бъдат изключвани от компонентите, формиращи междинния „брутен“ финансов резултат), който в значително по-голяма степен отразява нетният резултат за дадено дружество от обичайната му дейност. Таблицата по-долу представя динамиката на оперативната печалба на дружеството за 2019, 2020 и 2021 година и първото полугодие на 2022:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
<b>Оперативни приходи</b>	514	947	9 087	1 590	137	83	471.5%	1060.6%	-45.7%
<b>Оперативни разходи</b>	-608	-748	-5 477	-3 101	-3 462	-4 761	76.6%	-10.4%	-18.7%
<b>Оперативна печалба или загуба</b>	-94	199	3 610	-1 511	-3 325	-4 678	-338.9%	-54.6%	-147.2%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Отбелязваме спад в оперативната загуба от 54.6% през 2021 спрямо 2020 година и от значителен ръст през 2022г когато дружеството излиза на печалба сравнено с 2020. През 2023 дружеството отново реализира негативен резултат.

## Точка 16.6. Финансови приходи и разходи

Този термин в МСФО е запазен, но със значителна степен на детайлизация. Нетният резултат от инвестиционна дейност подлежи на отделно оповестяване преди финансиране и данък печалба. Този принцип е изрично залегнал в насоките на IASB за новия МСС 1, и в значителна степен допринася за съпоставимост на печалба или загуба преди финансиране и данък печалба с EBITDA по US GAAP. Също така е възприето разделно посочване на резултатите от извънредни финансови приходи или разходи като реинтегриране на обезценки и провизии, и от отписвания:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPVG									
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Лихвени приходи	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Разходи по финансиране	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Отписвания и провизии	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPVG

## Точка 16.7. Печалба/загуба (преди разходи за данъци)

Този термин в МСФО е запазен:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPVG									
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Печалба или загуба преди данъци	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Данъци	0	0	0	0	0	-1	N/A	N/A	N/A	
Нетна печалба или загуба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Общ всеобхватен доход за годината	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Разпределен дивидент	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPVG

Отбелязваме спад в загуба преди разходи за данъци от 54.6% през 2021 спрямо 2020 година и излизане на печалба преди данъци през 2022 спрямо пълната финансова година 2021. Дружеството реализира негативен резултат през 2023.

## Точка 16.8. Нетна печалба/загуба

Този термин в МСФО е запазен:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPVG									
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022	
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Печалба или загуба преди данъци	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Данъци	0	0	0	0	0	-1	N/A	N/A	N/A	
Нетна печалба или загуба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	
Общ всеобхватен доход за годината	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%	
Разпределен дивидент	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPVG

Отбелязваме спад в нетната загуба от 54.6% през 2021 спрямо 2020 година и излизане на печалба през 2022г. спрямо пълната финансова година 2021. Дружеството реализира негативен резултат през 2023.

### Точка 16.9. Забележки относно съответствие на представяната информация съгласно Наредба 41 на КФН и МСС/МСФО

Доколкото разглежданата компания не отразява друг всеобхватен доход, не се наблюдава разминаване между информацията изисквана по Наредба 41 на КФН и отчетността по МСС/МСФО, инкорпорираща и ефектите от друг всеобхватен доход:

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Приход от инвестиции	-3	-1	-1	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Печалба или загуба преди финансиране и данък печалба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%
Печалба или загуба преди данъци	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 678	-338.8%	-54.6%	-149.0%
Данъци	0	0	0	0	0	-1	N/A	N/A	N/A
Нетна печалба или загуба	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%
Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Общ всеобхватен доход за годината	-97	198	3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	-149.0%
Разпределен дивидент			0	0	0	0	N/A	N/A	N/A

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

### Точка 17. Данни от счетоводния баланс

По-долу са представени данни за анализираната компания, въз основа на МСФО за последните три финансови години и последния междинен отчетен период:

Отчет за финансовото състояние	PPBG								
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
<b>Активи</b>	<b>29 124</b>	<b>25 212</b>	<b>29 050</b>	<b>24 924</b>	<b>26 440</b>	<b>29 803</b>	<b>16.6%</b>	<b>-5.7%</b>	<b>15.5%</b>
<b>Текущи активи</b>	<b>2 669</b>	<b>1 773</b>	<b>5 704</b>	<b>1 194</b>	<b>3 300</b>	<b>4 003</b>	<b>377.7%</b>	<b>-63.8%</b>	<b>50.5%</b>
Парични средства и еквиваленти			5 166	864	3 166	3 690	497.9%	-72.7%	
Търговски и други вземания			520	35	79	84	1385.7%	-55.7%	
Вземания от свързани лица			11						
Други текущи активи			7	295	55	229	-97.6%	436.4%	
<b>Нетекучи активи</b>	<b>26 455</b>	<b>23 439</b>	<b>23 346</b>	<b>23 730</b>	<b>23 140</b>	<b>25 800</b>	<b>-1.6%</b>	<b>2.5%</b>	<b>12.9%</b>
Инвестиционни имоти			23 264	23 633	23 134	25 795	-1.6%	2.2%	
Инвестиционни имоти в процес на изграждане			0	0		0	N/A	N/A	
Дълготрайни материални активи			0	0		4	N/A	N/A	
Дълготрайни нематериални активи			0	0		0	N/A	N/A	
Активи по отсрочени данъци			0	0		1	N/A	N/A	
Други активи			82	97	6	0	-15.5%	1516.7%	
<b>Собствен капитал</b>	<b>28 243</b>	<b>24 911</b>	<b>28 340</b>	<b>24 732</b>	<b>26 244</b>	<b>29 540</b>	<b>14.6%</b>	<b>-5.8%</b>	<b>13.4%</b>
Акционерен капитал			35 707	35 707	35 707	35 707	0.0%	0.0%	
Премии от капитал			17 853	17 853	17 853	17 853	0.0%	0.0%	
Резерви			0	0		-4	N/A	N/A	
Неразпределена печалба/непокрита загуба			-28 829	-27 317	-23 991	-19 337	5.5%	13.9%	
Печалба/загуба от текущия период			3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	
<b>Пасиви</b>	<b>881</b>	<b>301</b>	<b>710</b>	<b>192</b>	<b>196</b>	<b>263</b>	<b>269.8%</b>	<b>-2.0%</b>	<b>192.7%</b>
<b>Текущи пасиви</b>	<b>881</b>	<b>301</b>	<b>710</b>	<b>192</b>	<b>196</b>	<b>255</b>	<b>269.8%</b>	<b>-2.0%</b>	<b>192.7%</b>
Задължения към свързани лица			146	118	127	163	23.7%	-7.1%	
Отсрочени приходи и пасиви по договор			533	22	22		2322.7%	0.0%	
Задължения към персонала			16	17	18	31	-5.9%	-5.6%	
Търговски задължения			6	30	9	41	-80.0%	233.3%	
Задължения за данъци			6						
Други текущи задължения			3	5	20	20	-40.0%	-75.0%	
<b>Нетекучи пасиви</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	
Дългосрочни задължения към персонала			0	0	0	8	N/A	N/A	
<b>Капитал и пасиви</b>	<b>29 124</b>	<b>25 212</b>	<b>29 050</b>	<b>24 924</b>	<b>26 440</b>	<b>29 803</b>	<b>16.6%</b>	<b>-5.7%</b>	<b>15.5%</b>
Разлика	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	
<b>Нетен оборотен капитал</b>	<b>1 788</b>	<b>1 472</b>	<b>4 994</b>	<b>1 002</b>	<b>3 104</b>	<b>3 748</b>	<b>398.40%</b>	<b>-67.72%</b>	<b>21.5%</b>

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Наблюдава се спад в активите за 2021 спрямо 2020 година от 5.7%, последван от растеж през 2022 спрямо 2021 година от 16.6% и допълнителен растеж от 15.5% през първото полугодие на 2023 сравнено със същия период през 2022г.

Основният актив на компанията продължават да са инвестиционните имоти, представляващи относителен дял от 87% от активите към 31.12.2019 година, 88% към 31.12.2020 година, 95% към 31.12.2021 и 80% към 31.12.2022г. Липсата на данни за първата половина на 2023 се дължи на липсата на разбивки в бележките в публикуваните финансови отчети.

### Точка 17.1. Парични средства и парични еквиваленти

PPBG									
Отчет за финансовото състояние	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Активи	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Текущи активи	2 669	1 773	5 704	1 194	3 300	4 003	377.7%	-63.8%	50.5%
Парични средства и еквиваленти			5 166	864	3 166	3 690	497.9%	-72.7%	
Търговски и други вземания			520	35	79	84	1385.7%	-55.7%	
Вземания от свързани лица			11						
Други текущи активи			7	295	55	229	-97.6%	436.4%	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Паричните средства на дружеството се увеличават до 5 166 хил. лева към 31.12.2022, което представлява увеличение от 497.9% спрямо 31.12.2021, което е последвало спад с 72.7% през 2021 спрямо 2020г.

### Точка 17.2. Нетен оборотен капитал

PPBG									
Отчет за финансовото състояние	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Активи	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Текущи активи	2 669	1 773	5 704	1 194	3 300	4 003	377.7%	-63.8%	50.5%
Парични средства и еквиваленти			5 166	864	3 166	3 690	497.9%	-72.7%	
Търговски и други вземания			520	35	79	84	1385.7%	-55.7%	
Вземания от свързани лица			11						
Други текущи активи			7	295	55	229	-97.6%	436.4%	
Текущи пасиви	881	301	710	192	255	269.8%	-2.0%	192.7%	
Задължения към свързани лица			146	118	127	163	23.7%	-7.1%	
Отсрочени приходи и пасиви по договор			533	22	22		2322.7%	0.0%	
Задължения към персонала			16	17	18	31	-5.9%	-5.6%	
Търговски задължения			6	30	9	41	-80.0%	233.3%	
Задължения за данъци			6						
Други текущи задължения			3	5	20	20	-40.0%	-75.0%	
Нетен оборотен капитал	1 788	1 472	4 994	1 002	3 104	3 748	398.40%	-67.72%	21.5%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Дружеството се отличава с положителен нетен оборотен капитал, което е нетипично за компаниите от сектора, което се дължи основно на ниската задължнялост на дружеството.

### Точка 17.3. Обща стойност на активите

PPBG									
Отчет за финансовото състояние	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Активи	29 124	25 212	29 050	24 924	26 440	29 803	16.6%	-5.7%	15.5%
Текущи активи	2 669	1 773	5 704	1 194	3 300	4 003	377.7%	-63.8%	50.5%
Нетекучи активи	26 455	23 439	23 346	23 730	23 140	25 800	-1.6%	2.5%	12.9%

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Отбелязваме плавно намаляща стойност на активите, както и сравнително стабилно във времето структурно съотношение между текущи и нетекущи активи.

#### Точка 17.4. Обща стойност на пасивите

PPBG									
Отчет за финансовото състояние	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Пасиви	881	301	710	192	196	263	269.8%	-2.0%	192.7%
Текущи пасиви	881	301	710	192	196	255	269.8%	-2.0%	192.7%
Нетекущи пасиви	0	0	0	0	0	8	N/A	N/A	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Дружеството не притежава нетекущи пасиви към края на 2022г. Забелязва се спадаща тенденция и откъм текущите пасиви, която обаче се възвръща на стари нива през 2023.

#### Точка 17.5. Обща стойност на собствения капитал

PPBG									
Отчет за финансовото състояние	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	Δ 2022 / 2021	Δ 2021 / 2020	Δ Q2 2023 / Q2 2022
Собствен капитал	28 243	24 911	28 340	24 732	26 244	29 540	14.6%	-5.8%	13.4%
Акционерен капитал			35 707	35 707	35 707	35 707	0.0%	0.0%	
Премии от капитал			17 853	17 853	17 853	17 853	0.0%	0.0%	
Резерви			0	0		-4	N/A	N/A	
Неразпределена печалба/непокрита загуба			-28 829	-27 317	-23 991	-19 337	5.5%	13.9%	
Печалба/загуба от текущия период			3 609	-1 511	-3 325	-4 679	-338.8%	-54.6%	

Източник: данни от одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

\* стойностите са в хил. лв. за дружеството „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ с борсов код на БФБ PPBG

Тенденцията в стойността на собствения капитал следва тази на активите. Спадащата стойност на инвестиционните имоти се отразява в нарастване на неразпределената загуба през години, водейки собствения капитал надолу. Липсата на данни през 2023 се дължи на липсата на обяснения в бележките към обявените финансови отчети.

#### Точка 17.6. Забележки относно съответствие на представяната информация съгласно Наредба 41 на КФН и МСС/МСФО

Няма съществени разлики в информацията предоставяна във формата за счетоводен баланс въз основа на НСС, която се използва за целите на Наредба 41 на КФН, и данните представяни в отчет за финансовото състояние съгласно МСС/МСФО.

#### Точка 18. Финансови коефициенти по чл. 7, ал. 2, букви "г" - "к" от Наредба 41 на КФН и метод за изчисляването им по МСФО

Таблицата по-долу представя изискуемата информация по Наредба 41, и за пълнота съгласно изискванията на МСФО 13, съпоставима финансова информация в исторически план.

За целите на пълнота, предоставената финансова информация обхваща одитирани данни за 2019, 2020, 2021 и 2022 година и съкратени неодитирани междинни данни за 2023 година.

Съгласно МСФО, следва изрично да посочим, че всички коефициенти, Alternative Performance Measures съгласно насоките на ESMA и Management Performance Measures съгласно насоките на IASB, са приблизителни оценки по смисъла на МСФО, като тези

данни подлежат на официално оповестяване единствено след като са били предмет на одит, заедно с финансовите отчети за периода, за който се отнасят.

Независимо от това, коефициентите по-долу са изчислени въз основа на преобладаващи дефиниции за тях, и следва да бъдат разглеждани единствено като компоненти на аргументацията по отношение на релевантност на определената справедлива стойност, без да бъдат считани за одитирана финансова информация:

Историческа информация	PPBG					
	30/06/2023	30/06/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
<b>Коефициенти за рентабилност</b>						
Рентабилност на оперативната дейност	-18.87%	20.91%	39.72%	-95.03%	-2427.01%	-5637.35%
Капацитет за генериране на паричен поток от привлечени средства	-222.36%	-201.00%	-196.20%	-501.04%	-259.69%	-251.33%
Възвращаемост на активите	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Капацитет за генериране на доход от активи	-0.33%	0.79%	12.42%	-6.06%	-12.58%	-15.70%
Възвращаемост на собствения капитал	-0.34%	0.79%	12.73%	-6.11%	-12.67%	-15.84%
<b>Коефициенти за активи и ликвидност</b>						
Обращаемост на активите	0.0176	0.0376	0.3128	0.0638	0.0052	0.0028
Обращаемост на оборотния капитал	0.2875	0.6433	1.8196	1.5868	0.0441	0.0221
Текуща ликвидност	3.0295	5.8904	8.0338	6.2188	16.8367	15.6980
Бърза ликвидност	3.0295	5.8904	8.0239	4.6823	16.5561	14.8000
Абсолютна (незабавна) ликвидност	0.0000	0.0000	7.2761	4.5000	16.1531	14.4706
<b>Коефициенти за ливъридж</b>						
Коефициент на финансова автономност	32.0579	82.7608	39.9155	128.8125	133.8980	112.3194
Коефициент на дългосрочна задлъжнялост	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0003
Коефициент Общо активи/Собствен капитал	1.0312	1.0121	1.0251	1.0078	1.0075	1.0089
<b>Коефициенти за една акция</b>						
Коефициент Продажби на една акция	0.0144	0.0265	0.2545	0.0445	0.0038	0.0023
Коефициент Печалба на една акция	-0.0027	0.0055	0.1011	-0.0423	-0.0931	-0.1310
Коефициент Балансова стойност на една акция	0.7910	0.6977	0.7937	0.6926	0.7350	0.8273
<b>Коефициенти за дивидент</b>						
Коефициент на изплащане на дивидент	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Коефициент на задържане на печалбата	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
Дивидент на една акция	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
<b>Коефициенти за развитие</b>						
Темп на прираст на продажбите	-45.72%		471.51%	1060.58%	65.06%	-
Темп на прираст на нетната печалба	-148.99%		-338.85%	-54.56%	-171.06%	-
Темп на прираст на активите	15.52%		16.55%	-5.73%	-11.28%	-
<b>Пазарни коефициенти</b>						
Коефициент Цена/Продажби на акция	34.04	28.28	2.16	16.39	119.89	271.03
Коефициент Цена/Печалба на акция	-180.37	135.25	5.44	-17.25	-4.94	-4.81
Коефициент Цена/Счетоводна стойност на акция	0.62	1.08	0.69	1.05	0.63	0.76
Пазарна цена на акциите	0.49	0.75	0.55	0.73	0.46	0.63
Брой обикновени акции	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593	35 706 593

Източник: изчисления на СИС, базирани на одитирани по МСФО ГФО на компанията за 2019 - 2022г. и междинни консолидирани отчети към 30.06.2023г.

## Точка 19. Други данни от финансовите отчети или финансови съотношения, които се считат за съществени

Няма други данни или съотношения, които се считат за съществени от заявителя или са поискани от КФН в хода на съответното административно производство по реда на чл. 124, 126г или 152 ЗППЦК.

## **Част IV. Източници на използваната при обосновката информация**

Финансовата информация за съпоставими компании и за анализиранията компания се основава на одитирани годишни финансови отчети за компаниите еквиваленти, публикувани на [www.x3news.bg](http://www.x3news.bg) или в случаите, когато тази информация не е достъпна на [www.x3news.bg](http://www.x3news.bg), съответните оповестени в ТРРЮЛНЦ финансови отчети.

Ценовата информация се основава на бюлетина на Българска Фондова Борса АД.

Информацията за търговията на акции на „Прайм Пропърти БГ“ АДСИЦ е извлечена от сайта на Инфосток, налична на: <https://www.infostock.bg/>

Изчисленията, използвани за пресмятане на справедливата стойност на една акция на оценяваното дружество са предоставени от ИП „София Интернешънъл Секюритиз“. Използвани са също така международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), публикувани от IASB, и по конкретно МСФО 9 Финансови Инструменти, относим към оценка по справедлива стойност на капиталови инструменти, както и МСФО 13 Оценка по справедлива стойност, относно изискванията за изготвяне на оценка по справедлива стойност в рамките на Европейския Съюз и държавите-членки на ЕС. Международните счетоводни стандарти могат да бъдат намерени на <https://www.ifrs.org/>

НАРЕДБА № 41 от 11.06.2008 г. за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане.

Използваните данни за европейски компании са извлечени от публичната база данни на професор Дамодаран, налична на: <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>

Използваните са също така данни за макроикономическите показатели, взети от Българска Народна Банка, налични на:

<https://www.bnb.bg/Statistics/StMacroeconomicIndicators/index.htm>

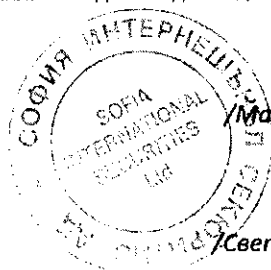


Част II от Предложение за обратно изкупуване на акции по реда на чл. 149б от ЗППЦК  
отправено от "ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ" АДСИЦ към акционерите на дружеството на основание  
по член 111, ал. 5 от ЗППЦК

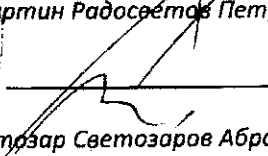
**ИЗГОТВИЛ ОЦЕНКАТА:**

**ИП „СОФИЯ ИНТЕРНেশЪНЪЛ СЕКЮРИТИЗ“**

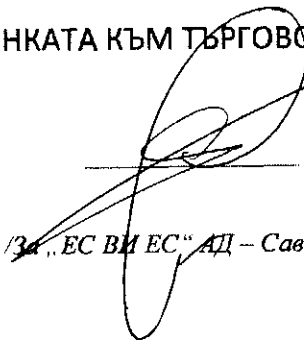
СЛОЖИЛИТЕ ПО-ДОЛУ ПОДПИСИ ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ОЦЕНКАТА СЪОТВЕТСТВА НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА



  
/Мартин Радосветов Петров/

  
/Светозар Светозаров Абрашев/

ОЦЕНКАТА КЪМ ТЪРГОВОТО ПРЕДЛОЖЕНИЕ СЕ ПРИЕМА ОТ ТЪРГОВИЯ  
ПРЕДЛОЖИТЕЛ

  
/За „ЕС ВИ ЕС“ АД – Сава Чоролеев /

  
/Светослав Кьосев /

