

**ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ**

<b>СЪКРАТЕН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД</b>	<b>1</b>
<b>СЪКРАТЕН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ</b>	<b>2</b>
<b>СЪКРАТЕН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ</b>	<b>3</b>
<b>СЪКРАТЕН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ</b>	<b>4</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ СЪКРАТЕН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ</b>	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	7
4. ПРИДОБИВАНИЯ НА ПОЗИЦИИ ОТ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ	8
5. ПРИДОБИВАНИЯ И ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	8
6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪРЖАВНИ ЦЕННИ КНИЖА	8

СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД  
към 30 септември 2018 г.

Приложения	30.9.2018	30.9.2017
	BGN '000	BGN '000
Печалба от инвестиции	316	312
Други приходи от дейността	4	10
Разходи за външни услуги	(221)	(303)
Разходи за персонал	(208)	(232)
Разходи за материали	(20)	(27)
Разходи за амортизация	(10)	(11)
Други разходи	(130)	(153)
Финансови приходи/(разходи), нетно	(1)	-
Загуба преди данъци върху печалбата	(270)	(404)
Разход за данъци върху печалбата	-	-
Печалба/(загуба) за годината	(270)	(404)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	-	-
Общо всеобхватен доход за периода, нетно от данъци	(270)	(404)

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 17.10.2018 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Къосев

Финансов директор:

Тодор Стоянов

Съставител:

Боряна Гановска



СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ  
към 30 септември 2018 г.

	30.9.2018	31.12.2017
Приложения	BGN '000	BGN '000
<b>АКТИВИ</b>		
Нетекущи активи	34 836	34 829
Текущи активи	1 206	1 587
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>36 042</b>	<b>36 416</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>		
Нетекущи пасиви	-	-
Текущи пасиви	162	266
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<b>36 042</b>	<b>36 416</b>

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет на страници от 1 до 8 е одобрен от Съвета на директорите и е подписан на ..... 2.

Дата на съставяне: 17.10.2018 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кьосев

Финансов директор:

Тодор Стоянов

Съставител:

Боряна Гановска



СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

към 30 септември 2018 г.

	Приложения	
	30.9.2018	30.06.2017
	BGN '000	BGN '000
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1)	(53)
Парични потоци от неинвестиционна дейност		
Нетни парични потоци, използвани в неинвестиционна дейност	(381)	(384)
Парични потоци от финансова дейност		
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	-	-
Нетно намаление на паричните средства и паричните еквиваленти	(382)	(437)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	1 200	1 878
Парични средства и парични еквиваленти на 30 септември	818	1 441

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 17.10.2018 г.


Изпълнителен директор:

  
Светослав Кьосев

Финансов директор:

  
Тодор Стоянов

Съставител:

  
Боряна Ганчевска



СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 към 30 септември 2018 г.

Приложения	Основен капитал BGN'000	Премии от капитал BGN'000	Натрупани печалби/ (загуби) BGN'000	Текуща печалба/ загуба BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 31 декември 2016	<u>35707</u>	<u>17853</u>	<u>(16 452)</u>	<u>(732)</u>	<u>36 376</u>
Нетна загуба за годината	-	-	-	(226)	(226)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Всеобхватен доход	-	-	-	(226)	(226)
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби загуби от минали години	-	-	(732)	732	-
Салдо на 31 декември 2017	<u>35 707</u>	<u>17 853</u>	<u>(17 184)</u>	<u>(226)</u>	<u>36 150</u>
Нетна загуба за годината	-	-	-	(270)	(270)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-
Всеобхватен доход	-	-	-	(270)	(270)
Прехвърляне на текущата печалба/ загуба в натрупани печалби загуби от минали години	-	-	(226)	226	-
Салдо на 30 септември 2018	<u>35 707</u>	<u>17 853</u>	<u>(17 410)</u>	<u>(270)</u>	<u>35 880</u>

Приложенията на страници от 5 до 8 са неразделна част от финансовия отчет.

Дата на съставяне: 17.10.2018 г.

Изпълнителен директор:

Светослав Кьосев

Финансов директор:

Тодор Стоянов

Съставител:

Боряна Гановска



## 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

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

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

„Прайм Пропърти БГ“ 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.

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

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

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

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

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

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

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

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО  
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ  
ОТЧЕТ ЗА трето тримесечие на 2018 година-Неодитиран

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

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

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

„Универс Консулт” ООД е одобрено от Комисията за финансов надзор като обслужващо дружество на „Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ с Решение № 396 – ДСИЦ от 29.06.2011 г.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ притежава дълготрайни активи, включващи: инвестиционни имоти, недвижими имоти, ползвани за собствени административни нужди, транспортни средства, стопански инвентар и компютри.

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ реализира приходите си от продажби и отдаване под наем на инвестиционни имоти.

Средната численост на персонала на Дружеството към 30.09. 2018 г. възлиза на 9 души (30.09.2017 г.: 9 души).

„Прайм Пропърти БГ” АДСИЦ има избран одитен комитет от двама членове.

## **2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### ***2.1.База за изготвяне на финансовия отчет***

Консолидацията включва индивидуалните финансови отчети на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ и Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД, дружество 100% контролирано от Прайм Пропърти БГ АДСИЦ.

Консолидацията е извършена чрез обединяване на позициите на финансовите отчети ред по ред, елиминиране на инвестицията на предприятието майка в

дъщерното предприятие както и дела на предприятието майка в собствения капитал на дъщерното дружество, както и елиминирани и на взаимните обороти, разчети и салда.

Междинният консолидиран финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Междинният консолидиран финансов отчет на Прайм Пропърти БГ АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международен счетоводен стандарт 34 Междинно финансово отчитане.

Предприятието прилага същите счетоводни политики, подробно изложени в последния одитиран годишен финансов отчет и последователно прилага и спазва тези принципи.

Предприятието определя справедливата стойност на инвестиционните имоти с помощта на оценка, изготвена от експерт – оценител 2 пъти годината: към 30 юни и към 31 декември.

### 3. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Данни за отношенията за свързаност:

Свързано лице	Вид свързаност	Период на свързаност
Любомир Марков Марков	Член на съвета на директорите	2017 г.и 2018 г.
Светослав Иванов Кьосев	Член на съвета на директорите	2017 г.и 2018 г.
Рийт Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дъщерно дружество	2017 г. и 2018 г.
Победа АД	Член на съвета на директорите	до 07.2017 г.
КАЛИМАН ИНВЕСТ ЕООД	Член на съвета на директорите	2017 г.и 2018 г. От .07.2017 г. и 2018
Ес Ви Ес АД	Член на съвета на директорите	г.

През трето тримесечие на 2018 година дружеството е осъществявало сделки със свързани лица, данните за които са представени по-долу:



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ И ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО  
**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ СЪКРАТЕН КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ**  
**ОТЧЕТ ЗА трето тримесечие на 2018 година-Неодитиран**

	<i>30.09.2018</i>	<i>30.09.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Любомир Марков Марков</i>	24	24
<i>Светослав Иванов Кьосев</i>	24	24
<i>Ес Ви Ес АД</i>	13	2
<i>Калиман Инвест ООД</i>	<u>17</u>	<u>12</u>
<b>Общо</b>	<b><u>78</u></b>	<b><u>62</u></b>

Характера на доставките са възнаграждение за управление и контрол.

#### 4. ПРИДОБИВАНИЯ НА ПОЗИЦИИ ОТ ИМОТИ, МАШИНИ И СЪОРЪЖЕНИЯ

През трето тримесечие на 2018 г. дружеството е придобило дълготрайни активи в размер на 6 х. лв. (за трето тримесечие на 2017 г.: няма).

#### 5. ПРИДОБИВАНИЯ И ПРЕОЦЕНКА НА ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

**Промените в справедливите стойности на инвестиционните**

**имоти** на дружеството са както следва:

	<b><i>Инвестиционни</i></b>	
	<b><i>имоти</i></b>	
	<i>30.09.2018</i>	<i>30.09.2017</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Отчетна стойност		
Салдо на 1 януари	34670	34 256
Придобити	25	57
Преоценка	-	-
Отписани	<u>14</u>	<u>-</u>
Салдо на 30 септември	<b><u>34 681</u></b>	<b><u>34 313</u></b>

#### 6. ИНВЕСТИЦИИ В ДЪРЖАВНИ ЦЕННИ КНИЖА

През трето тримесечие на 2018 г. Прайм Пропърти БГ АДСИЦ няма направени инвестиции в държавни ценни книжа.