

"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС " АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31.12.2020 година**

	31-12-20 BGN '000	31-12-19 BGN '000
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
1. Инвестиционни имоти	5,390	5,525
2. Имоти, машини и оборудване	45	54
- земи		
- съоръжения		
- машини и компютърна техника		
- обзавеждане и инвентар	45	54
- имоти в процес на придобиване		
3. Нематериални активи	0	0
- програмни продукти		
- други НМА		
4. Предплатени разходи (нетекуча част)		
Общо нетекущи активи	5,435	5,579
Текущи активи		
1. Продукция (апартаменти за продажба)		
2. Стоки		
4. Вземания от свързани предприятия	116	115
- вземания по продажби	116	115
- предоставени аванси		
5. Търговски вземания	535	452
- вземания от клиенти	193	110
- предоставени аванси	342	342
- други вземания		
6. Данъци за възстановяване		
7. Предплатени разходи (текуща част)		
8. Парични средства и парични еквиваленти	0	0
- парични средства в брой		
- парични средства по банкови сметки		
Общо текущи активи	651	567
ОБЩО АКТИВИ	6,086	6,146

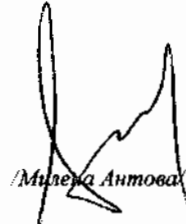
"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС " АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

към 31.12.2020 година

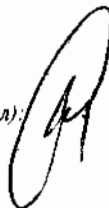
	31-12-20 BGN '000	31-12-19 BGN '000
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
1. Основен акционерен капитал	1,200	1,200
2. Премии резерв	74	74
3. Натрупани печалби/(загуби)	2,933	3,040
4. Текуща печалба / (загуба)	-138	37
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	4,069	4,351
ПАСИВИ		
Нетекучи задължения		
1. Задължения към финансови предприятия		
2. Задължения към свързани предприятия - наеми		
3. Други дългосрочни задължения - наеми		
Общо нетекучи задължения	0	0
Текущи задължения		
1. Задължения към финансови предприятия		
2. Задължения към свързани предприятия	869	719
- по доставки	869	719
- заеми		
- наеми		
3. Търговски задължения	157	149
- към доставчици	126	120
- получени аванси	31	29
- наеми		
4. Задължения за данъци	166	239
- ДДС	6	21
- МДТ	156	202
- ДОД	4	16
5. Задължения към персонала	0	4
6. Задължения към социалното осигуряване	13	44
7. Други текущи задължения, в т.ч.:	812	640
- лихви по облигационен заем		
- други	812	640
Общо текущи задължения	2,017	1,795
ОБЩО ПАСИВИ	2,017	1,795
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	6,086	6,146

Дата на съставяне: 21.01.2021 г.

Изпълнителен директор:


/Милена Антова/

Главен счетоводител (съставител):



"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АД СИЦ**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**
за 01.01.2020 - 31.12.2020 година

Показатели	31-12-20 BGN '000	31-12-19 BGN '000
Нетни приходи от продажби на:	152	309
1. Продукция		
2. Услуги	99	128
3. Стоки		
4. Други в т.ч.:	53	181
- инвестиционни имоти		181
- отписани задължения		
Разходи за дейността:	(290)	(259)
1. Балансова стойност на отписани активи:	(38)	
- Продукция		
- Стоки		
- Инвест. имоти		
2. Разходи за материали	(17)	
3. Разходи за външни услуги	(119)	(117)
4. Разходи за амортизация	(10)	(10)
5. Разходи за заплати	(56)	(60)
6. Разходи за осигуровки	(9)	(10)
7. Други разходи за дейността	(41)	(62)
Загуба от оперативна дейност	(138)	50
Финансови приходи:	0	2
1. Приходи от лихви		
2. Преоценка на активи		2
Финансови разходи:	0	(15)
1. Разходи за лихви		
2. Курсови разлики		
3. Обезценка на инвестиционни имоти		(15)
4. Други финансови разходи		
Загуба от дейността	(138)	37
Разход за данъци върху печалбата		
Загуба за годината	(138)	37
	0	0

Общ всеобхватен доход**(138)****37**

Дата на съставяне: 21.01.2021 г.

Изпълнителен директор:


/Мирела Антова/

Главен счетоводител (съставител):



"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС " АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 01.01.2020 - 31.12.2020 година

	31.12.2020 BGN'000	31.12.2019 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	53	
Плащания на доставчици	(53)	
Плащания на персонала и за социалното осигуряване		
Платени положителни и отрицателни курсови разлики		
Платени данъци (без корпоративен данък)		
Други парични потоци от оперативна дейност		
Нетни парични потоци от оперативна дейност	0	0
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупки на имоти, машини и оборудване		
Постъпления от продажба на имоти, машини и оборудване		
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	0	0
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на ценни книжа		
Получени заеми		
Изплащане на получени заеми		
Плащания на лихви и комисионни по заеми		
Изплатени дивиденди		
Други постъпления/(плащания)		
Нетни парични потоци използвани във финансова дейност	0	0
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	0	0
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	0	
Парични средства и парични еквиваленти на 31.12.2020	0	0

Дата на съставяне: 21.01.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Милена Антова/

Главен счетоводител (съставител):

"ЕМРЕЙТС ПРОПЪРТИС " АД СИЦ

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 01.01.2020 - 31.12.2020 година

Приложения	Основен капитал	Общи резерви	Резерв от последващи оценки	Натрушани печалби / загуби	Общо собствен капитал
	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000	BGN'000
Салдо на 01.01.2020	1200	74		2972	4246
Изменения в общия всеобхватен доход	0	0	0	(138)	(138)
1. Загуба за периода				(138)	(138)
2. Друг всеобхватен доход	0	0	0	0	0
- печалби / загуби от последващи оценки на дълготрайни активи					0
Емисия на капитал					0
Разпределение на печалба				(39)	(39)
Разпределение на резерви					0
Други изменения в собствения капитал					0
Салдо на 31.12.2020	1200	74	0	2795	4069

Дата на съставяне: 21.01.2021 г.

Изпълнителен директор:

/Милена Антова/

Главен счетоводител (съставител):

"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АД СИЦ

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ, НАЧИСЛЕНИТЕ АМОРТИЗАЦИИ И ПРЕОЦЕНКИ

за 01.01.2020 - 31.12.2020 година

(хиляди лева)

Показатели	Отчетна стойност на нетекущите активи:				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	в началото на периода	на постъпилите през периода	на излезлите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаляване		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаляване		
а	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини и оборудване															
1 Земи (терени)				0			0				0			0	0
2 Съоръжения				0			0				0			0	0
3 Машини и комп. техника				0			0				0			0	0
4 Обзавеждане и инвентар	64			64			64	10	9		19			19	45
5 Имоти в процес на придобиване				0			0				0			0	0
Общо за група I:	64	0	0	64	0	0	64	10	9	0	19	0	0	19	45
II. Нематериални активи															
1 Програмни продукти				0			0				0			0	0
2 Други нематериални активи				0			0				0			0	0
Общо за група II:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. Други нетекущи активи															
1 Инвестиционни имоти	5,428		38	5,390			5,390				0			0	5,390
Общо за група III:	5,428	0	38	5,390	0	805	5,390	0	0	0	0	0	0	0	5,390
Общ сбор (I+II+III)	5,492	0	38	5,454	0	805	5,454	10	9	0	19	0	0	19	5,435

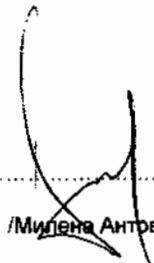
Дата на съставяне: 21.01.2021 г.

Съставител:



Изпълнителен директор:

/Милена Антова/



СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ЕИК по БУЛСТАТ: 175411237
към 31.12.2020 г.

(в хиляди лева)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТВЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и вносен капитал т.ч.:	1-0411	1,200	1,200
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1		
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегирвани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417-1		
6. Стойности дивидент	1-0017-1	45	54	Невносен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018						
8. Други	1-0017			<i>Общо за група I:</i>	<i>1-0410</i>	<i>1,200</i>	<i>1,200</i>
<i>Общо за група I:</i>	<i>1-0010</i>	<i>45</i>	<i>54</i>	II. Резерви			
II. Инвестиционни имоти	1-0041	5,390	5,525	1. Премийни резерви при смятане на ценни книжки	1-0421	74	74
III. Биологични активи	1-0016			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
IV. Нематериални активи				3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
1. Права върху собственост	1-0021			обща резерви	1-0424		
2. Програмни продукти	1-0022			специализирани резерви	1-0425		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			други резерви	1-0426		
4. Други	1-0024			<i>Общо за група II:</i>	<i>1-0420</i>	<i>74</i>	<i>74</i>
<i>Общо за група IV:</i>	<i>1-0020</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	III. Финансов резултат			
V. Търговска репутация				1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	2,933	3,040
1. Положителна репутация	1-0051			неразпределена печалба	1-0452	5,923	5,962
2. Отрицателна репутация	1-0052			непокрита загуба	1-0453	-2,990	-2,922
<i>Общо за група V:</i>	<i>1-0050</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
VI. Финансови активи				2. Текуща печалба	1-0454	-138	37
1. Инвестиции в:				3. Текуща загуба	1-0455		
дъщерни предприятия	1-0031	0	0	<i>Общо за група III:</i>	<i>1-0450</i>	<i>2,795</i>	<i>3,077</i>
смесени предприятия	1-0032						
асоциирани предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	4,069	4,351
други предприятия	1-0034						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	B. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТВЕ	1-0400-1		
държавни ценни книжки	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			B. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
областски облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511		
3. Други	1-0042-5			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институти	1-0512		
<i>Общо за група VI:</i>	<i>1-0040</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			<i>Общо за група I:</i>	<i>1-0510</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
4. Други	1-0046						
<i>Общо за група VII:</i>	<i>1-0040-1</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	II. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0526		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	5,435	5,579	V. Финансирания	1-0520-1		
				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "B" (I+II+III+IV+V):	1-0500	0	0

	а	б	1	2		а	б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ					Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ				
I. Материални запаси					I. Търговски и други задължения				
1. Материали		1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции		1-0612		0
2. Продукция		1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения		1-0510-2		
3. Стоки		1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:		1-0630	1,205	1,155
4. Незавършено производство		1-0076			задължения към свързани предприятия		1-0611	869	719
5. Биологични активи		1-0074			задължения по получени търговски заеми		1-0614		
6. Други		1-0077			задължения към доставчици и клиенти		1-0613	126	120
<i>Общо за група I:</i>		<i>1-0070</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	получени аванси		1-0613-1	31	29
					задължения към персонала		1-0615	0	4
II. Търговски и други вземания					задължения към осигурителни предприятия		1-0616	13	44
1. Вземания от свързани предприятия		1-0081	116	115	данъчни задължения		1-0617	166	239
2. Вземания от клиенти и доставчици		1-0082	393	110	4. Други		1-0618	812	640
3. Предоставени аванси		1-0086-1	342	342	5. Провизии		1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми		1-0083			<i>Общо за група I:</i>		<i>1-0610</i>	<i>2,017</i>	<i>1,795</i>
5. Съдебни и присъдени вземания		1-0084			II. Други текущи пасиви		<i>1-0610-1</i>		
6. Данъци за възстановяване		1-0085							
7. Вземания от персонала		1-0086-2			III. Приходи за бъдещи периоди		<i>1-0700</i>		
8. Други		1-0086							
<i>Общо за група II:</i>		<i>1-0080</i>	<i>651</i>	<i>567</i>	IV. Финансиране		<i>1-0700-1</i>		
III. Финансови активи					ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):		1-0750	2,017	1,795
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч.		1-0093	0	0					
дългови ценни книжа		1-0093-1							
държавни		1-0093-2							
други		1-0093-3							
2. Финансови активи, обявени за продажба		1-0093-4							
3. Други		1-0095							
<i>Общо за група III:</i>		<i>1-0090</i>	<i>0</i>	<i>0</i>					
IV. Парични средства и парични еквиваленти									
1. Парични средства в брой		1-0151							
2. Парични средства в безрочни депозити		1-0153							
3. Блокирани парични средства		1-0155							
4. Парични еквиваленти		1-0157							
<i>Общо за група IV:</i>		<i>1-0150</i>	<i>0</i>	<i>0</i>					
V. Разходи за бъдещи периоди		1-0160							
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)		1-0200	651	567					
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):		1-0300	6,086	6,146	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):		1-0800	6,086	6,146

Дата на съставяне: 27.1.2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИДЕЛА АНТОВА

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АД СИЦ
ЕИК по БУЛСТАТ 175411237
към 31.12.2020 г.

(в хил. лева)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Претходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Претходен период
A. Разходи за дейността				A. Приходи от дейността			
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>				<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>			
1. Разходи за материали	2-1120	17		1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	119	117	2. Стоки	2-1552		
3. Разходи за амортизации	2-1160	10	10	3. Услуги	2-1560	99	128
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	56	60	4. Други	2-1556	53	181
5. Разходи за осигуровки	2-1150	9	10	<i>Общо за група I:</i>	<i>2-1610</i>	<i>152</i>	<i>309</i>
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	38					
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			II. Приходи от финансиране	2-1620		
8. Други, в т.ч. обезценка на активи	2-1170	41	62	в т.ч. от правителството	2-1621		
проvizии	2-1172						
<i>Общо за група I:</i>	<i>2-1100</i>	<i>290</i>	<i>259</i>	III. Финансови приходи			
				1. Приходи от дивиденди	2-1710		
II. Финансови разходи				2. Приходи от дивиденди	2-1721		
1. Разходи за лихви	2-1210			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			5. Други	2-1745	2	
4. Други	2-1240		15	<i>Общо за група III:</i>	<i>2-1700</i>	<i>0</i>	<i>2</i>
<i>Общо за група II:</i>	<i>2-1200</i>	<i>0</i>	<i>15</i>				
				Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	152	311
B. Печалба от дейността	2-1310	0	37	В. Загуба от дейността	2-1810	138	0
<i>III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<i>2-1250-1</i>			<i>IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия</i>	<i>2-1810-1</i>		
<i>IV. Извънредни разходи</i>	<i>2-1250</i>			<i>V. Извънредни приходи</i>	<i>2-1750</i>		
Г. Общо разходи (Б+ III+IV)	2-1350	290	274	Г. Общо приходи (Б+ IV+V)	2-1800	152	311
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0	37	Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	138	0
<i>V. Разходи за данъци</i>	<i>2-1450</i>	<i>0</i>	<i>0</i>				
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход (икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	0	37	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455	138	0
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0	37	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2	138	0
Вечико (Г + V + E):	2-1500	290	311	Вечико (Г + E):	2-1900	290	311

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 21-12-2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИЛЕНА АНТОВА

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКЪН МЕТОД

(на индивидуална основа)

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ: 175411237

към 31.12.2020 г.

(в хил. лева)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	53	
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-53	
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203		
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208		
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	0	0
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		

6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (B):	3-2400	0	0
Г. Изменения на паричните средства през периода (A+B+B):	3-2500	0	0
<i>Д. Парични средства в началото на периода</i>	<i>3-2600</i>		
<i>Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:</i>	<i>3-2700</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1		
блокирани парични средства	3-2700-2		

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 20-1-2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИЛЕНА АНТОВА

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АД СИЦ
 ЕИК по БУЛСТАТ: 175411237
 към 31.12.2020 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи				Преценка		Преценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Преценка		Преценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в началото на периода	на постъпките през периода	на изтеглите през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление		в началото на периода	начислена през периода	отписана през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление		
а	б	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване																
1. Земи (терени)	5-1001				0			0				0			0	0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0			0				0			0	0
3. Машини и оборудване	5-1003				0			0				0			0	0
4. Съоръжения	5-1004				0			0				0			0	0
5. Транспортни средства	5-1005				0			0				0			0	0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	64			64			64	10	9		19			19	45
7. Р-ди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начини	5-1007-2				0			0				0			0	0
8. Други	5-1007				0			0				0			0	0
<i>Обща сума I:</i>	<i>5-1015</i>	<i>64</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>64</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>64</i>	<i>10</i>	<i>9</i>	<i>0</i>	<i>19</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>19</i>	<i>45</i>
II. Инвестиционни имоти	<i>5-1037</i>	<i>5,428</i>		<i>38</i>	<i>5390</i>			<i>5390</i>				<i>0</i>			<i>0</i>	<i>5390</i>
III. Биологични активи	<i>5-1006</i>				<i>0</i>			<i>0</i>				<i>0</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
IV. Нематериални активи					<i>0</i>			<i>0</i>				<i>0</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
1. Права върху собственост	5-1017				0			0				0			0	0
2. Програмни продукти	5-1018				0			0				0			0	0
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0			0				0			0	0
4. Други	5-1020				0			0				0			0	0
<i>Обща сума IV:</i>	<i>5-1030</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)																
1. <i>Инвестиции в:</i>	5-1032	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дъщерни предприятия	5-1033				0			0				0			0	0
смесени предприятия	5-1034				0			0				0			0	0
асоциирани предприятия	5-1035				0			0				0			0	0
други предприятия	5-1036				0			0				0			0	0
2. <i>Държани до настъпване на падеж:</i>	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
държавни ценни книжа	5-1038-1				0			0				0			0	0
облигации, в т.ч.	5-1038-2				0			0				0			0	0
общински облигации	5-1038-3				0			0				0			0	0
Други инвестиции, държани до настъпване на падеж	5-1038-4				0			0				0			0	0
3. Други	5-1038-5				0			0				0			0	0
<i>Обща сума V:</i>	<i>5-1045</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
VI. Търговска репутация	<i>5-1050</i>				<i>0</i>			<i>0</i>				<i>0</i>			<i>0</i>	<i>0</i>
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	5492	0	38	5454	0	0	5454	10	9	0	19	0	0	19	5435

Забележка: Предприетията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
 Дата на съставяне: 21-1-2021 г.

Съставител

Представяващ/и

МИЛЕНА АНТОВА

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на индивидуална основа)

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ

БИК по БУЛСТАТ: 175411237

към 31.12.2020 г.

(в хил.лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупаани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премни от емисия (премнен резерв)	резерв от последващи оценки	целевни резерви			печалба	загуба			
					общи	специални зряни	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	4-01	1,200	74	0	0	0	0	5,999	-2,922	0	4,351	0
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										0	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1,200	74	0	0	0	0	5,999	-2,922	0	4,351	0
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							-138	0		-138	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	-39	0	0	-39	0
дивиденди	4-07							-39			-39	
други	4-07-1										0	
2. Покриване на загуби	4-08										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-10										0	
намаления	4-11										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-13										0	
намаления	4-14										0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										0	
6. Други изменения	4-16										0	
Салдо към края на отчетния период	4-17	1,200	74	0	0	0	0	5,822	-2,922	0	4,174	0
7. Промяна от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0	
8. Промяна от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										0	
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	1,200	74	0	0	0	0	5,822	-2,922	0	4,174	0

Забележка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 21.12.2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИЛЕНА АНТОВА

СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ
 ЕИК по БУЛСТАТ: 175411237
 към 31.12.2020 г.

А. ВЗЕМАНИЯ

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на вземанията	Степен на ликвидност	
			до 1 година	над 1 година
а	б	1	2	3
I. Невнесен капитал	6-2010			0
II. Нетекущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2021	0	0	0
- предоставени заеми	6-2022			0
- продажба на активи и услуги	6-2241			0
- други	6-2023			0
2. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2024			0
3. Други дългосрочни вземания, в т.ч.:	6-2026	0	0	0
- финансов лизинг	6-2027			0
- други	6-2029			0
<i>Всичко за II:</i>	6-2020	0	0	0
III. Данъчни активи				0
Активи по отсрочени данъци	6-2030			0
IV. Текущи търговски и други вземания				
1. Вземания от свързани предприятия, в т.ч.:	6-2031	116	116	0
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	116	116	0
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	193	193	0
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	342	342	0
4. Вземания от предоставени търговски заеми	6-2037			0
5. Съдебни вземания	6-2039			0
6. Присъдени вземания	6-2040			0
7. Данъци за възстановяване, в т.ч.:	6-2041	0	0	0
- корпоративни данъци върху печалбата	6-2043			0
- данък върху добавената стойност	6-2044	0	0	0
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	0	0	0
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051			0
<i>Всичко за IV:</i>	6-2060	651	651	0
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	651	651	0

Б. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Сума на задължението	Степен на изискуемост		Стойност на обезпечението
			до 1 година	над 1 година	
а	б	1	2	3	4
I. Нетекущи търговски и други задължения					
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2111	0	0	0	0
- заеми	6-2112			0	
- доставки на активи и услуги	6-2113			0	
- други	6-2244			0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114	0	0	0	0
- банки, в т.ч.:	6-2115			0	
- просрочени	6-2116			0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2114-1			0	
- просрочени	6-2114-2			0	
3. Задължения по ЗУНК	6-2123-1			0	
4. Задължения по получени търговски заеми	6-2118			0	

5. Задължения по облигационни заеми	6-2120				0	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123				0	
- по финансов лизинг	6-2124				0	
Всичко за I:	6-2130	0	0	0	0	0
II. Данъчни пасиви						
Пасиви по отсрочени данъци	6-2122				0	
III. Текущи търговски и други задължения						
1. Задължения към свързани предприятия, в т.ч. от:	6-2141	869	869	0	0	
- доставени активи и услуги	6-2142	869	869	0	0	
- дивиденди	6-2143			0	0	
- други	6-2143-1			0	0	
2. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции, в т.ч.:	6-2144	0	0	0	0	
- към банки, в т.ч.	6-2145			0	0	
- просрочени	6-2146			0	0	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	0	
- просрочени	6-2144-2			0	0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0	
- по ЗУНК	6-2161-2			0	0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	0	
- други	6-2161-5			0	0	
4. Текущи задължения:	6-2148	336	336	0	0	
Задължения по търговски заеми	6-2147			0	0	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	126	126	0	0	
Задължения по получени аванси	6-2150	31	31	0	0	
Задължения към персонала	6-2151	0	0	0	0	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	166	166	0	0	
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	6	6	0	0	
- други данъци	6-2156	160	160	0	0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	13	13	0	0	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	812	812	0	0	
Всичко за III:	6-2170	2017	2017	0	0	
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	2017	2017	0	0	

В. ПРОВИЗИИ

(в хил. лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	В началото на годината	Увеличение	Намаление	В края на периода
а	б	1	2	3	4
1. Провизии за правни задължения	6-2210				0
2. Провизии за конструктивни задължения	6-2220				0
3. Други провизии	6-2230				0
Обща сума (1+2+3):	6-2240	0	0	0	0

Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 21-1-2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИЛЕНА АНТОВА

СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ

ЕИК по БУЛСТАТ: 175411237

към 31.12.2020 г.

(в хил. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа			Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преоценка		преоценена стойност (4+5-6)
						увеличение	намаление	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
I. Нетекущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3031							0
2. Облигации, в т.ч.:	7-3035							0
общински облигации	7-3035-1							0
3. Държавни ценни книжа	7-3036							0
4. Други	7-3039							0
Обща сума I:	7-3040	0	0	0	0	0	0	0
II. Текущи финансови активи в ценни книжа								
1. Акции	7-3001							0
2. Изкупени собствени акции	7-3005							0
3. Облигации	7-3006							0
4. Изкупени собствени облигации	7-3007							0
5. Държавни ценни книжа	7-3008							0
6. Деривативи и други финансови инструменти	7-3010-1							0
7. Други	7-3010							0
Обща сума II:	7-3020	0	0	0	0	0	0	0

Забележка: Предприятията, които притежават чуждестранни ценни книжа с характер на краткосрочни и дългосрочни инвестиции, съставят отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 21-1-2021 г.

Съставител:

Представяващ/и:

МИЛЕМА АНТОВА

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 32, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, прилагана към годишния отчет на "Емирейтс пропъртис" АДСИЦ за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.

Подписаната **МИЛЕНА ГАНЧЕВА АНТОВА**, ЕГН 7911164613, в качеството на Изпълнителен директор на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, ЕИК 175411237, със седалище и адрес на управление гр. София, район „Витоша”, бул. „България” № 132, вх. А („Дружеството”), декларирам, че доколкото ми е известно:

1. Финансовият отчет за 2020 г. на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ е съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на дружеството.

2. Докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, без да има основни рискове и несигурности, пред които да е изправено дружеството.

3. Към 30.03.2021 г. финансовият отчет за 2020 г. на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е одитиран.

Известна ми е наказателната отговорност, която нося на основание чл. 313 от Наказателния кодекс за декларирани неверни данни.

ДЕКЛАРАТОР:


МИЛЕНА ГАНЧЕВА АНТОВА

Информация по чл. 25, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, във връзка с чл. 41, ал. 1, т. 7 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, прилагана към тримесечния отчет на "Емирейтс Пропъртис" АДСИЦ за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.

I. Относителният дял на активите на "Емирейтс пропъртис" АДСИЦ, за периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г., отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираните активи е 37 %

II. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща 5 на сто стойността на секюритизираните активи: няма.

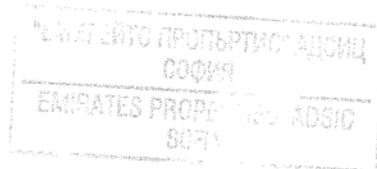
III. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти: няма.

IV. Относителния дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг, аренда – 41%.

Изпълнителен директор:

.....

(Милена Ганчева Антова)



**Приложение № 9 към чл. 33, ал. 1, т. 3, чл. 33а1, т. 3 и чл. 41а, ал. 1, т. 4 и 6
Информация по чл.33, ал.1, т.4 от Наредба №2 от 17.09.2003 г. за проспектите при
публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и
за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на
ценни книжа, прилагана към годишния отчет на "Емирейтс Пропъртис" АДСИЦ за
периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.**

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:

Не е настъпвало.

2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представяване; назначаване или освобождаване на прокурист:

Не е настъпвало.

3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството:

Не е настъпвало.

4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството:

Не е настъпвало.

5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството:

Не е настъпвало.

6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството:

Не е настъпвало.

7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК:

Не е настъпвало.

8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие:

Не е настъпвало.

9. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната:

Към 30.03.2021 г. финансовият отчет на дружеството за 2020 г. не е одитиран.

10. Обявяване на печалбата на дружеството:

Не е настъпвало.

11. Съществени загуби и причини за тях:

Не е настъпвало.

12. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от собствения капитал на дружеството:

Не е настъпвало.

13. Публичното разкриване на модифициран одиторски доклад:

Не е настъпвало.

14. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане:

През 2020 г. дружеството е изплатило дивидент на акционерите за 2019 г. На 03.08.2020 г. беше проведено Общо събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, на което беше прието решение за разпределяне на дивидент, както следва:

Общото събрание на акционерите разпределя като дивидент сумата от 37 865,48 лева, представляваща 90 на сто от формирания положителен финансов резултат на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2019 г. Дружеството е изплатило на акционерите гласувания дивидент наведнъж в рамките на до 60 дни от провеждането на общото събрание при условия и ред, съгласно предложение на Съвета на директорите.

15. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението:

Не е настъпвало.

16. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж:

Не е настъпвало.

17. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане:

Да, временни ликвидни проблеми, за които е получена краткосрочна финансово подкрепа, отразена във финансовите отчети.

18. Увеличение или намаление на акционерния капитал:

Не е настъпвало.

19. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството:

Не е настъпвало.

20. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Не е настъпвало.

21. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение:

Проведено ОСА на 22.02.2021 г., депозирани документи в КФН, материалите от ОСА са обявени на обществеността и регулатора.

22. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.

Не е настъпвало.

23. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара:

Не е настъпвало.

24. Големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години):

Не е настъпвало.

25. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности:

Не е настъпвало.

26. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството:

Не е настъпвало.

27. Покупка на патент:

Не е настъпвало.

28. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз):

Към момента в Комисията за финансов надзор е депозирано заявление за връщане на лиценза на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АД СИЦ съгласно чл. 16а ЗДСИЦ.

29. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството:

Не е настъпвало.

30. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество:

Не е настъпвало.

31. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично:

Не е настъпвало.

32. Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента:

Не е настъпвало.

33. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:

33.1. Към момента на изготвяне на настоящия отчет в Комисията за финансов надзор е депозирано заявление за връщане на лиценза на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ съгласно чл. 16а ЗДСИЦ.

33.2. Договорът за счетоводно обслужване на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ с обслужващото дружество „КАМЕН КАМЕНОВ“ ЕООД е прекратен.

33.3. Към 30.03.2021 г. финансовият отчет на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2020 г. не е одитиран.

Управителните органи на Дружеството смятат, че представената информация отразява обективно и изчерпателно дейността, състоянието и перспективите за развитие на Дружеството.

30.03.2021 г.

Изпълнителен директор:

(Милена Ганчева Антова)

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

и Информация по **Приложение № 11** от Наредба № 2/17.09.2003 г. относно
„Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ
към годишния финансов отчет за 2020 г.

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Размерът на капитала на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ е 1 200 000 лв., разпределен в 1 200 000 броя обикновени, безналични акции с номинална стойност от 1 лев. Акции на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ се търгуват на „Българска фондова борса – София” АД. Всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Правото на глас възниква с изплащането на емисионната стойност на акцията и след вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър. То може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Дружеството няма акции принадлежащи към различни класове.

Дружеството увеличи капитала си през отчетната година след успешно проведена подписка и одобрен проспект за публично предлагане на ценни книжа, в резултат на което към момента капиталът на дружеството е в общ размер на 1 200 000 лв.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценни книжа.

Върху сделките с акции, които са единствените емитирани ценни книги от „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ, няма ограничения за прехвърляне и не е необходимо да се получава одобрение от дружеството или друг акционер, за да се придобиват, прехвърлят, залагат или да се извършват други сделки с тях.

3. Информация относно прякото и непряко притежание на 5% или повече от правата на глас в ОС на дружеството.

Акционер	Брой притежавани акции	% от гласовете в общото събрание	Начин на притежание
Паскал Стаматов Дойчев	637 000	53,08	Пряко
„Ей Ен Ей Про” ЕООД	500 000	41.67	Пряко
Паскал Стаматов Дойчев	500 000	41.67	Непряко

4. Система за контрол при упражняване правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът се упражнява непосредствено от тях.

В дружеството няма служители, освен членовете на съвета на директорите, които са негови акционери и които могат да упражняват контрол върху дейността му.

5. Ограничения върху правото на глас.

В дружеството не са налагани ограничения върху упражняването на правото на глас.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

и Информация по **Приложение № 11** от Наредба № 2/17.09.2003 г. относно
„Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ
към годишния финансов отчет за 2020 г.

6. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

На дружеството не е известно да има споразумения между акционерите на „Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

7. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членове на управителните органи на дружеството – извадка от устава:

Член 32

- (1) Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 лица.
- (2) Една трета от членовете на Съвета на директорите са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.
- (3) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок от 5 (пет) години, Първият съвет на директорите се избира от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години.
- (4) Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.
- (5) След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите.

Член 33

- (1) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:
 1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
 2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не намират в производство за обявяване в несъстоятелност.
 3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори.
 4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност.
 5. Съпрузи или роднини до трета степен включително, по права и по сребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващото дружество.
- (2) Изискванията по предходната алинея се отнасят и до физическите лица, представляващи юридически лица – членове на Съвета на директорите.

Разпоредби относно извършването на изменения и **допълнения** на устава.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

и Информация по **Приложение № 11** от Наредба № 2/17.09.2003 г. относно
„Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ
към годишния финансов отчет за 2020 г.

Член 24, ал. 1, т. 1 – Общото събрание взема решения по следните въпроси: изменя и допълва устава на Дружеството.

Съгласно чл. 15, ал. 1 ЗДСИЦ промяна в устава на дружеството се допуска след одобрението на Комисията за финансов надзор.

9. Правомощия на управителните органи на дружеството, включително право да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции – извадка от устава на дружеството:

Член 35

- (1) Членовете на Съвета на директорите имат еднакви права и задължения независимо от вътрешното разпределение на функциите между тях и представеното право на управление и представителство на някой от тях.
- (2) Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и този Устав съответните решения не са от изключителна компетентност на Общото събрание.
- (3) Съветът на директорите на дружеството:
 1. Избира и освобождава изпълнителен директор и председател и заместник.
 2. Приема правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството.
 3. Сключва, прекратява и разваля договорите с обслужващото/ите дружество/а и с банката – депозитар, при спазване на изискванията на действащото законодателство.
 4. Възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването/продажбата им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване на изискванията на този устав и ЗДСИЦ.
 5. Взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за разпореждане с недвижим/и имот/и, собственост на дружеството при спазване на изискванията на чл. 114 от ЗППЗК.
 6. Взема решение за сключване на договори за заем (банков кредит) както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството.
 7. В предвидените от закона случаи и/или при настъпване на обстоятелства от съществено значение за дружеството свиква незабавно Общо събрание на акционерите.
 8. Назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите.
 9. Избира прокурист на дружеството.
 10. Приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник председател на КФН.
 11. Решава други въпроси, които не са от компетентност на Общото събрание.
- (4) (изм. с решение на ОСА от 16.07.2012 г.) Този устав овластява Съвета на директорите в продължение на 5 (пет) години, считано от 16.07.2012 г., да увеличи капитала на Дружеството по свое решение, чрез издаване на нови акции до достигане на максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. За всяко решение за увеличаване на капитала Съветът на директорите представя на следващото редовно Общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава класа акции и обема на издадената емисия.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

и Информация по **Приложение № 11** от Наредба № 2/17.09.2003 г. относно
„Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ
към годишния финансов отчет за 2020 г.

- (5) (изм. с решение на ОСА от 16.07.2012 г.) Този устав овластява Съвета на директорите в продължение на 5 (пет) години, считано от 16.07.2012 г., да емитира облигации чрез публично предлагане до максимален размер от 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите, Съветът на директорите е свободен в преценката при определяне на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране. За всяко решение за емитиране на облигации Съветът на директорите представя на следващото редовно Общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава обема на издадената емисия и предоставените обезпечения.
- (5А) (нова от ОСА от 30.06.2011г.) Този устав овластява Съвета на директорите, в продължение на 5 години от датата на общото събрание, на което е приета тази разпоредба, да емитира варианти, чрез публично предлагане и съобразно разпоредбите на българското законодателство, по своя преценка и като определя всички параметри на съответната емисия, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне 20 000 000 (двадесет милиона) лева, независимо от броя на емисиите. Съветът на директорите представя на следващото редовно общо събрание на акционерите доклад, в който обосновава обема на издадената емисия.
- (6) При извършването на сделки, с които дружеството придобива, прехвърля, получава или предоставя за ползване или обезпечение под каквато и да е форма недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти Съветът на директорите е ограничен единствено от изискванията на този Устав и перспектите за публично предлагане на ценни книжа на Дружеството, както и от разпоредбите на действащото законодателство (чл. 114 от ЗППЦК).

10. Съществени договори на дружество, които пораждат действия, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

На дружеството не е известно да съществуват договори, които пораждат действия, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетения при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Към 31.12.2020 г. няма сключени споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетения при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството;

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

и Информация по **Приложение № 11** от Наредба № 2/17.09.2003 г. относно
„Емирейтс Пропъртис“ АДСИЦ
към годишния финансов отчет за 2020 г.

изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Към момента на изготвяне на този отчет не са сключвани съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетения при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

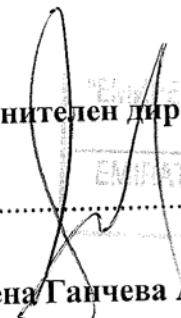
12. През 2020 г. дружеството е изплатило дивидент на акционерите за 2019 г. На 03.08.2020 г. беше проведено Общо събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, на което беше прието решение за разпределяне на дивидент, както следва:

Общото събрание на акционерите разпределя като дивидент сумата от 37 865,48 лева, представляваща 90 на сто от формирания положителен финансов резултат на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2019 г. Дружеството е изплатило на акционерите гласувания дивидент наведнъж в рамките на до 60 дни от провеждането на общото събрание при условия и ред, съгласно предложение на Съвета на директорите.

13. Към момента на изготвяне на този отчет не са сключвани споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

14. Към момента на изготвяне на настоящия отчет в Комисията за финансов надзор е депозирано заявление за връщане на лиценза на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ съгласно чл. 16а ЗДСИЦ.

Изпълнителен директор:


.....
EMIRATES PROPERTIES ADSIC
SORA

(Милена Ганчева Антова)

ДОКЛАД

ЗА ПРИЛАГАНЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ ЗА 2020 г.

Този доклад е изготвен на основание чл. 12, ал. 1 от *Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г.* и разпоредбите на *Политиката за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ*, изготвена от Съвета на директорите и утвърдена от Общото събрание на акционерите на 09.01.2018 г. и е с предвиденото съдържание, определено в чл. 12, ал. 2 и чл. 13 от *Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г.*

В настоящият доклад Дружеството разкрива начина, по който прилага Политиката на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на Изпълнителния директор, като обръща специално внимание върху избягване създаването на стимули за прекомерно поемане на риск, конфликт на интереси или друго поведение, водещо до неблагоприятни последици.

1. *Информацията относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информацията за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията*

Политиката за възнагражденията е приета съгласно Наредба № 48 от 20 март 2013 г. и в съответствие с разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Закона за публичното предлагане на ценни книжа за възнагражденията на членовете на управителните и контролните органи на публично дружество.

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са формирани въз основа на резултатите от дейността на Дружеството и са в съответствие с бизнес стратегията, целите, ценностите и дългосрочните интереси на Дружеството, както и недопускане на дискриминация, конфликт на интереси и неравносечно третиране на лицата при определяне на възнагражденията.

В Дружеството няма създаден Комит за възнагражденията. При процедурата по разработването на Политика за възнагражденията членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

През 2020 година „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ прилага Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания и препоръките на Комисията за финансов надзор.

2. *Информацията относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи*

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ изплаща на членовете на Съвета на директорите само постоянно възнаграждение, чийто размер следва да отчита:

- Задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;

- Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- Наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на дружеството.
- Като основа за определяне на месечните възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ се приема минималната работна заплата, установена за страната.
- Всички членове на Съвета на директорите на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ получават равни възнаграждения, чийто конкретен размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството.
- Размерът на месечните възнаграждения на членовете на корпоративното ръководство се определя с оглед финансово-икономическото положение на дружеството, както и предвид конкретната ангажираност на членовете на Съвета на директорите на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ.

През отчетната финансова година всички членове на Съвета на директорите на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ са получавали само месечни постоянни възнаграждения, чийто конкретен размер е определен от Общото събрание на акционерите.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се предвижда след преценка на финансово-икономическото положение на дружеството и установяване на обективни и измерими критерии за постигнати резултати, предварително определени в изменение и допълнение на настоящата политика за възнагражденията, “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ да може да предостави като допълнително възнаграждение на членовете на съвета на директорите акции, опции върху акции и други подходящи финансови инструменти, но за 2020 г. тази възможност не е прилагана.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са съобразени с постигнатите икономически резултатите през отчетния период.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

В Политиката за формиране на възнагражденията са определени основните принципи, които се прилагат при определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и по специално е предвидено, че критериите за постигнати резултати от дейността по предходната точка следва да насърчават стабилността на дружеството в дългосрочен план и да включват нефинансови показатели, които са от значение за дългосрочната дейност на дружеството, като например спазването на приложимите правила и процедури.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

На членовете на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙСТ ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ през 2020 година не са изплащани допълнителни парични или непарични възнаграждения и бонуси

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информацията относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо

По отношение на членовете на Съвета на директорите на “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ не е налице ангажимент на Дружеството по отношение на допълнителното доброволно пенсионно осигуряване на членовете на Съвета на директорите и Дружеството няма задължения за внасяне на вноски в полза на директора за отчетната финансова година.

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

Не е приложимо за “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ през 2020 г.

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

Не е приложимо за “ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ през 2020 г.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

В действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не се предвижда такъв тип обезщетения.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

В Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не се предвижда такава възможност.

12. Информацията относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

В договорите на членовете на Съвета на директорите са предвидени срок за предизвестие, обезщетения или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване.

Договорите с всички членове на Съвета на директорите са сключени за неопределен срок и могат да бъдат прекратени с решение на ОСА. Новите членове се избират до изтичане на мандата на Съвета на директорите.

13. Пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

Общо начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за текущата финансова година са в размер на 35 832 лева.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година

През 2020 г. членовете на Съвета на директорите не са получавали непарични възнаграждения. Дружеството няма условни или разсрочени задължения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен етап.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група

Няма за 2020 г.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им

През 2020 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не е получавал възнаграждение от Дружеството под формата на разпределение на печалбата и/или други бонуси.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор

Договорите с членовете на Съвета на директорите на Дружеството не предвиждат извършване на допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година

През 2020 г. няма прекратяване на договор на никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д"

През 2020 г. никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не е получавал непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а" - "д".

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите

През 2020 г. на никой от членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са предоставени заеми, гаранции от Дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година; в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

Съгласно действащата Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ не е предвидена възможност за предоставяне на опции върху акции, акции на Дружеството или други схеми за стимулиране въз основа на акции на членовете на корпоративното ръководство и такива не са изплащани или предоставяни.

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година.

В настоящата Политика се приемат за водещи принципите на Препоръка 2009/386/ЕО за допълнение на Препоръка 2004/913/ЕО и Препоръка 2005/162/ЕО по отношение на режима за възнагражденията на директорите на дружества, чиито ценни книжа са допуснати до търговия на регулиран пазар, въведени с Наредба № 48 от 20 март 2013 г. на Комисията за финансов надзор.

Съветът на директорите счита, че залегналите в Политиката принципи за определяне на възнагражденията към настоящия момент са ефективни, с оглед постигнатите финансови резултати през отчетния период.

Към датата на изготвяне на доклада Съветът на директорите не е предлагал промени в приетата и утвърдена от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията.

Съветът на директорите е отговорен за своевременното оповестяване на утвърдената от Общото събрание на акционерите Политика за формиране на възнагражденията и последващите изменения в нея по ясен и достъпен начин.

Дружеството ежегодно изготвя Доклад за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, който е самостоятелен документ към годишния финансов отчет. Докладът съдържа необходимата информация, посочена в чл.13 от Наредба № 48 на КФН и след приемането му от Общото събрание на акционерите се публикува на интернет страницата на Дружеството, заедно с другите документи към годишния финансов отчет на дружеството.

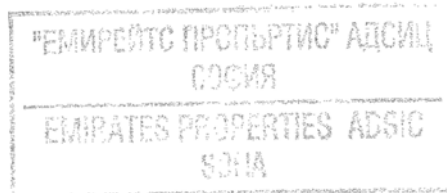
За 2021 г.-2023 г. включително, Съветът на директорите ще продължи да прилага настоящата Политика на възнагражденията, одобрена от Общото събрание на акционерите и не планира през следващите 3 години да предлага изменения и допълнения в Политиката на възнагражденията на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ.

30.03.2021 г., София

.....

Милена Ганчева Антова

Изм. директор



ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС АДСИЦ

**ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ МЕЖДИННИЯ
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

към 31.12.2020г.

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

“Емирейтс Пропъртис” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на парични 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, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Дружеството е учредено на Учредително събрание проведено на 30.10.2007г. и е вписано в търговския регистър с Решение № 1/ 23.11.2007 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 128206 /2007 г., вписано в Регистъра на търговските дружества под № 128206, том 1772, стр. 182.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел “**Емирейтс Пропъртис**” АДСИЦ има едностепенна форма на управление.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в състав:

- **Милена Ганчева Антова** - Изпълнителен член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите.
- **Десислава Ванчева Николова** - Член на съвета на директорите .
- **Роза Владимировна Цинцарска** - Член на съвета на директорите .

Адресът на управление и за кореспонденция на дружеството е: гр. София 1618, ж.к. Манастирски ливади – запад, бул. “България ” 132, вх.А

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Индивидуалният финансов отчет на Емирейтс Пропъртис АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети /МСФО/, които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения МСФО /КРМСФО/, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти /СКМСС/, и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения /ПКР/, одобрени от Комитета по Международните счетоводни стандарти /КМСС/, които ефективно са в сила на 1 януари 2018г и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение – счетоводна, еквивалентна на рамката въведена с дефиниция съгласно пар. 1 т.8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството под наименованието „Международни счетоводни стандарти” /МСС/.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти /СМСС/ и респективно от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

От възприемането на тези стандарти и/или тълкувания, в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2018г. не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, освен някои нови и разширяването на вече установени оповестявания, без това да доведе до други промени – в класификацията или оценката на отделни отчетни обекти и операции.

Специфичните нормативни актове са Законът за счетоводството, приет и публикуван в /ДВ бр.95 от 2015година/ и е изготвен въз основа на Директива 2013/34/ ЕС на Европейския парламент и на Съвета от 26 юни 2013год

СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, влезли в сила от 1 януари 2019 г. и приложими за дейността на дружеството.

МСФО 16 „Лизинг” в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 „Лизинг“ и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извън балансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и право за ползване на актив за почти всички лизингови договори. СМСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на малоценни активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна. Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Ефекти от промените в обменните курсове

Функционалната валута на предприятието е българският лев. Валутата на представяне във финансовия отчет е български лев.

Настоящият финансов отчет е представен в хиляди лева (хил. лв.).

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута на предприятието.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на парични позиции или при преизчисляване на паричните позиции на предприятието по курсове, различни от тези, при които са били преизчислени при първоначалното признаване през периода или в предходни финансови отчети, се признават като печалба или загуба за периода, в който са възникнали.

Когато парична позиция възниква в резултат на сделка с чуждестранна валута и има промяна в обменния курс между датата на сделката и датата на уреждането, се появява курсова разлика.

Разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Дружеството отчита два вида разходи, свързани с изпълнението на договорите за доставка на услуги/стоки/с клиенти: разходи за сключване/постигане на договора и разходи за изпълнение на договора. Когато разходите не отговарят на условията за разсрочване съгласно изискванията на МСФО 15, същите се признават като текущи в момента на възникването им като например не се очаква да бъдат възстановени или периодът на разсрочването им е до една година.

Следните оперативни разходи винаги се отразяват като текущ разход в момента на възникването им:

- Общи и административни разходи (освен ако не са за сметка на клиента);
- Разходи за брак на материални запаси;
- Разходи, свързани с изпълнение на задължението;
- Разходи, за които предприятието не може да определи, дали са свързани с удовлетворено или неудовлетворено задължение за изпълнение.

Приходи

Дружеството признава приходи, за да отрази прехвърлянето на обещани стоки и/или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на тези стоки и/или услуги.

Основните приходи, които Дружеството генерира са свързани с продажба на печатна продукция.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. Идентифициране на договора с клиент
2. Идентифициране на задълженията за изпълнение
3. Определяне на цената на сделката
4. Разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. Признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Първоначално финансиранятия се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

Като „Приходи от продажби на продукция” в Отчета за доходите се посочват приходите от продажбата на изградените от Дружеството недвижими имоти (апартаменти). Приходът се признава след нотариално прехвърляне собствеността върху имота или при получаване пълната сума по договора за продажба. В разходната част на отчета за доходите същите се посочват като „Балансова стойност на продадени активи”, тъй като разходите по тяхното придобиване не се представят по икономически елементи.

Като „Приходи от услуги” се представят приходите от наеми на инвестиционни имоти.

Активи и пасиви по договори с клиенти

Дружеството признава активи и/или пасиви по договор, когато една от страните по договора е изпълнила задълженията си в зависимост от връзката между дейността на предприятието и плащането от клиента. Дружеството представя отделно всяко безусловно право на възнаграждение като вземане. Вземане е безусловното право на предприятието да получи възнаграждение.

Пасиви по договор се признават в отчета за финансовото състояние, ако клиент заплаща възнаграждение или дружеството има право на възнаграждение, което е безусловно, преди да е прехвърлен контрола върху стоката или услугата.

Дружеството признава активи по договор, когато задълженията за изпълнение са удовлетворени и плащането не е дължимо от страна на клиента. Актив по договор е правото на предприятието да получи възнаграждение в замяна на стоките или услугите, които предприятието е прехвърлило на клиент.

Последващо Дружеството определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти”.

Текущи и нетекущи активи

Актив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- очаква да реализира актива или възнамерява да го продаде или употреби в своя нормален оперативен цикъл;
- държи актива предимно с цел търгуване;

– очаква да реализира актива в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния активът е парични средства или парични еквиваленти (съгласно дефиницията на МСС 7), освен ако за актива няма ограничение да бъде разменен или използван за уреждане на пасив в продължение най-малко на дванадесет месеца след края на отчетния период.

Актив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Имоти, машини и съоръжения

Активи се отчитат като имоти, машини и съоръжения когато отговарят на критериите на МСС 16 за признаване и имат цена на придобиване, равна или по-висока от 500 лв. Активите, които имат цена на придобиване по-ниска от посочената, се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина и съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване, определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по цена на придобиване, включваща покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива до местоположението и в състоянието, необходими за неговата експлоатация. Всеки отделен имот, машина, съоръжение или оборудване се признава за актив, само ако е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически изгоди, свързани с актива, и цената на придобиване на актива може да бъде надеждно оценена.

Последващи разходи, свързани с отделен имот, машина и съоръжение, се отчитат в увеличение на балансовата стойност на актива, ако е спазен принципът на признаване определен в МСС 16. Разходите за текущото обслужване на имоти, машини и съоръжения се отчитат в печалба или загуба в момента на извършването им.

Балансовата стойност на даден имот, машина и съоръжение се отписва при продажба на актива или когато не се очакват никакви други икономически изгоди от използването на актива, или при освобождаване от актива.

Печалбата или загубата, възникваща от отписването на имот, машина и съоръжение се включват в печалбата или загубата, когато активът се отпише, освен ако МСС 17 не изисква друго при продажба и обратен лизинг. Печалбите или загубите, възникващи при отписване на имот, машина или съоръжение се определят като разлика от между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива.

Последващото оценяване на имотите, машините и съоръженията се извършва по модела на преоценката, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка.

Имотите, машините и съоръженията се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Разходите за изграждане на недвижими имоти, които дружеството прави, се класифицират като "Разходи за придобиване на ДМА", а при тяхното завършване и отдаване под наем, новопридобитите имоти се трансформират в инвестиционни имоти по себестойност.

Средният полезен живот в години за основните групи нетекущи материални активи, е както следва:

Група	Години
Машини и съоръжения	10
Компютърна техника	2
Обзавеждане и инвентар	7

Нематериални активи

Предприятието отчита разграничимите непарични активи без физическа субстанция като нематериални активи, когато отговарят на определението на нематериален актив и критериите за признаване формулирани в МСС 38.

Нематериален актив се признава, ако е вероятно, че предприятието ще получи очакваните бъдещи икономически ползи, които са свързани с актива и стойността на актива може да бъде определена надеждно.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС 38 и включва:

– покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данъци върху покупката, търговските отстъпки и рибати се приспадат; и

– всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване.

Последващите разходи, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако отговарят на принципа на признаване, когато тези разходи се капитализират.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на отделните активи.

Последващото оценяване на нематериалните активи се извършва по модела на преоценената стойност, която към датата на преоценката представлява тяхната справедлива стойност.

Избраният праг на същественост за нематериалните активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

Обезценка на активите на Дружеството

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на Годишния финансов отчет, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата му стойност. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, и/или части от сгради, които се държат по-скоро с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала или за двете. Имот, който се изгражда или разработва за бъдещо използване като инвестиционен имот също се отчита като инвестиционен имот.

Инвестиционен имот се признава като актив само когато е вероятно бъдещите икономически изгоди, приписвани му да се получат в предприятието и цената му на придобиване може да се оцени достоверно.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване съгласно МСС40.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на справедливата стойност.

Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на Годишния финансов отчет.

Промените в справедливата стойност на инвестиционните имоти се отразяват в печалба или загуба.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти.

Придобитите от Дружеството земи, върху които ще се изграждат сгради, които отговарят на условията за инвестиционни имоти, се представят в баланса като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност:

Материални запаси

Когато са налице едновременно следните условия:

- дружеството придобива земя, върху която ще се изграждат сгради (апартаменти), чиито стойности ще се възстановят предимно чрез продажба; и
- балансовата стойност на земята ще се възстанови предимно чрез нейната продажба или чрез продажбата на правото на строеж върху нея, заедно с продажбата на изградените върху нея сгради;

дружеството представя тази земя в баланса като текущ актив ("Незавършено производство" или "Продукция") – елемент на себестойността на изграждащата се или построена вече сграда. Като елемент на себестойността земята се представя по нейната цена на придобиване.

Като "Продукция" в баланса се посочва себестойността на изградените от Дружеството недвижими имоти, чиято стойност ще се възстанови чрез продажба.

Финансови инструменти съгласно МСФО 9

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя като други разходи в отчета за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Процентите на очакваните загуби се основават на профилите на плащанията за продажби за период от 36 месеца преди началото на текущия отчетен период, както и на съответните исторически кредитни загуби, настъпили през този период. Историческите стойности на загубите се коригират, за да отразяват текущата и прогнозната информация за макроикономическите фактори, които влияят върху способността на клиентите да уреждат вземанията.

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория паричните средства, търговските и други вземания, както и регистрирани на борсата облигации, които преди са били класифицирали като финансови активи, държани до падеж в съответствие с МСС 39.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджирани инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котираните цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството отчита финансовите активи по справедлива стойност в друг всеобхватен доход, ако активите отговарят на следните условия:

- Дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи, за да събира договорни парични потоци и да ги продава; и
- Съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания на главница и лихви върху непогасената сума на главницата.

Финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход включват:

- Капиталови ценни книжа, които не са държани за търгуване и които дружеството неотменимо е избрало при първоначално признаване, да признае в тази категория. Това са стратегически инвестиции и групата счита тази класификация за по-релевантна.
- Дългови ценни книжа, при които договорните парични потоци са само главница и лихви, и целта на бизнес модела на дружеството за държане се постига както чрез събиране на договорни парични потоци, така и чрез продажба на финансовите активи.

При освобождаването от капиталови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в неразпределената печалба.

Обезценка на финансовите активи

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9 използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност / по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажименти и някои договори за финансова гаранция (при емитента), които не се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък
- финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

Дванадесетмесечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи. Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Търговски и други вземания, активи по договор и вземания по лизингови договори

Дружеството използва опростен подход при отчитането на търговските и други вземания, както и на активите по договор и признава загуба от обезценка като очаквани кредитни загуби за целия срок. Те представляват очакваният недостиг в договорните парични потоци, като се има предвид възможността за неизпълнение във всеки момент от срока на финансовия инструмент.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дружеството признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента, и ако такова се установи, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват получени заеми, задължения по лизингови договори, търговски и други финансови задължения и деривативни финансови инструменти. Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата. Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент). Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Собствен капитал

Собственият капитал на предприятието се състои от основен капитал, резерви и неразпределена печалба.

Основен капитал представлява регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Резервите включват премиен резерв.

Неразпределената печалба включва:

- Неразпределена към края на отчетния период натрупана печалба от предходни периоди;
- Непокрита към края на отчетния период натрупана загуба от предходни периоди;
- Печалба/загуба от периода.

Текущи и нетекущи пасиви

Пасив се класифицира като текущ, когато отговаря на някой от следните критерии:

- Предприятието очаква да уреди пасива в своя нормален оперативен цикъл;
- Предприятието държи пасива предимно с цел търгуване;
- Пасивът следва да бъде уреден в рамките на дванадесет месеца след края на отчетния период; или
- Предприятието няма безусловно право да отсрочва уреждането на пасива за период най-малко дванадесет месеца след края на отчетния период.

Пасив се класифицира като нетекущ ако не отговаря на критериите за класифициране като текущ.

Пасив се класифицира като текущ, когато той следва да се уреди в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период, дори ако:

- първоначалният срок е бил за период по-дълъг от дванадесет месеца; и
- след края на отчетния период и преди финансовия отчет да е одобрен за публикуване е сключено споразумение за рефинансиране или за нов погасителен план на дългосрочна база.

Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите са пасиви с несигурно проявление във времето или като стойност. Те се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на разходите, необходими за покриване на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Условен пасив е:

- възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието; или
- настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото:
 - не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи; или
 - сумата на задължението не може да бъде определена с достатъчна степен на надеждност.

Условен актив е възможен актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

Активи държани за продажба

Като активи държани за продажба съгласно МСФО 5 се класифицират нетекущи активи, чиято балансова стойност ще бъде възстановена по-скоро чрез сделка за продажба отколкото чрез продължаваща употреба.

Активите държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата им стойност и справедливата им стойност намалена с разходите за продажбата.

Загуба от обезценка се признава при всяко първоначално или последващо намаление на стойността на активи държани за продажба.

Печалба от последващо увеличение на справедливи стойности, намалени с разходите за продажба на активи държани за продажба се признава до размера на обезценката на съответния актив начислена преди съгласно МСС36 и МСФО5.

Лизинг

Лизингодател

МСФО 16 не променя съществено счетоводното отчитане на лизинга за лизингодателите. Те продължават да класифицират всеки лизингов договор като финансов или оперативен, прилагайки на практика правила аналогични на тези на МСС 17, които са по същество прехвърлени и в новия МСФО 16.

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира извън дружеството съществената част от всички рискове и стопански изгоди, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се изписва от състава на активите на лизингодателя при прихвърляне към лизингополучателя на актива и се представя в отчета за финансовото състояние като вземане със стойност, равна на нетната инвестиция от лизинга. Нетната инвестиция в лизинговия договор представлява разликата между сбора от минималните лизингови плащания по договора за финансов лизинг и негарантираната остатъчна стойност, начислена за лизингодателя, и незаработения финансов доход. Разликата между балансовата стойност на отдадения под финансов лизинг актив и незабавната (справедливата му продажна) стойност се признава в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) в началото на лизинговия договор (при предаването на актива) като доход от продажба на активи. Признаването на заработения финансов приход като текущ лихвен приход се основава на прилагането на метода на ефективната лихва.

Оперативен лизинг

Наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив. Поради това този актив продължава да е включен в състава на неговите имоти, машини и оборудване като амортизацията му за периода се включва в текущите разходи на лизингодателя. Приходът от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

Лизингополучател

МСФО 16 установява лизингополучателите да отчитат всички лизинги по единен модел, който налага балансовото им признаване, по подобие на отчитането на финансовия лизинг по МСС17.

Оценка за признаване на лизинг

На началната дата на лизинга (по-ранната от двете дати - датата на лизинговото споразумение или датата на ангажирането на страните с основните условия на лизинговия договор) дружеството прави анализ и оценка дали даден договор представлява или съдържа елементи на лизинг. Даден договор представлява или съдържа лизинг, ако по силата на него се прехвърлят срещу възнаграждение правото на контрол над използването на даден актив за определен период от време.

За да определи дали по силата на договор се прехвърля контрол над използването на определен актив дружеството преценява дали през целия период на ползване има следните права:

- правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на определения актив;
- правото да определя и ръководи използването и експлоатацията на идентифицирания базисен актив.

Срок на лизинговия договор

Периодът на лизинговия договор е неотменимия период на лизинга, заедно с:

- периодите, по отношение, на които съществува опция за удължаване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството ще упражни тази опция;
- периодите, по отношение, на които съществува опция за прекратяване на лизинговия договор, ако е достатъчно сигурно, че дружеството няма да упражни тази опция.

При определянето на срока на лизинговите договори, ръководството на дружеството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимули за упражняване на опция за удължаване или за не упражняване на опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите, след опцията за прекратяване) се включват в срока на лизинга само, ако е достатъчно сигурно да бъдат удължени (или да не бъдат прекратени). Оценката на опциите се преразглежда, ако настъпи съществено събитие или съществена промяна в обстоятелствата, които да са под дискрецията на дружеството и същевременно да окажат влияние върху оценката.

Първоначално признаване и оценяване

На датата на стартиране на лизинговите договори (датата, на която базовият актив е на разположение за ползване от страна на дружеството-лизингополучател) в отчета за финансовото състояние се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Цената на придобиване на активите „право на ползване“ включва:

- размера на първоначалната оценка на задълженията по лизинг;
- лизингови плащания, извършени към или преди началната дата, намалени с получените стимули по договорите за лизинг;
- първоначалните преки разходи, извършени от дружеството, в качеството му на лизингополучател;
- разходи за възстановяване, които дружеството ще направи за демонтаж и преместване на базовия актив, възстановяване на обекта, на който активът е разположен, или възстановяване на базовия актив в състоянието, изисквано съгласно договора;

Дружеството амортизира актива „право на ползване“ за по-краткият период от полезния живот и срока на лизинговия договор. Ако собствеността върху актива се прехвърля по силата на лизинговия договор до края на срока на договора, то го амортизира за полезния му живот.

Активите „право на ползване“ са представят в отделна статия в отчета за финансовото състояние, а тяхната амортизация – към Разходи за амортизация в отчета за всеобхватния доход.

Задълженията по лизинг включват нетната настояща стойност на следните лизингови плащания:

- фиксирани плащания (включително фиксирани по същество лизингови плащания), намалени с подлежащите на плащане лизингови стимули;
- променливи лизингови плащания, зависещи от индекси или проценти;
- цената за упражняване на опцията за покупка, ако е достатъчно сигурно, че дружеството-лизингополучател ще ползва тази опция;
- плащания на санкции за прекратяване на лизинговите договори, ако в срока на лизинговия договор е отразено упражняването на опция за прекратяването на договора от страна на дружеството-лизингополучател;
- гаранции за остатъчна стойност.

Лизингови плащания се дисконтират с лихвения процент, заложен в договора, ако той може да бъде непосредствено определен или с диференциалния лихвен процент на дружеството, който то би плащало, в случай че заеме финансови средства за сходен период от време, при сходно обезпечение, и в сходна икономическа среда.

Лизинговите плащания (вноски) съдържат в определено съотношение финансовия разход (лихва) и припадащата се част от лизинговото задължение (главница). Финансовите разходи се

начисляват в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на дружеството през периода на лизинга на периодична база, така че да се постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение, като се представят като „финансови разходи“.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало да прилага модела на цената на придобиване за всички свои активи „право на ползване“. Активите „право на ползване“ се представят в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация, загуби от обезценка и корекциите, вследствие на преоценки и корекции на задължението по лизинг.

Дружеството оценява последващо задължението по лизинг като:

- увеличава балансовата стойност, за да отрази лихвата по задълженията по лизинг;
- намалява балансовата стойност, за да отрази извършените лизингови плащания;
- преоценява балансовата стойност на задълженията по лизинг, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор;
- гаранциите за остатъчна стойност се преразглеждат и коригират, ако е необходимо към края на всеки отчетен период.

Отчитане на изменения на лизинговия договор

Лизингополучателят отчита изменението на лизинговия договор като отделен лизинг, ако:

- изменението увеличава обхвата на лизинговия договор, като добавя ново „право на ползване“ на един или повече допълнителни базови активи; и
- възнаграждението по лизинговия договор се увеличава със сума, съизмерима със самостоятелната цена за увеличението в обхвата и евентуални корекции на тази цена за отразяване на обстоятелства по конкретния договор.

В този случай измененията се отчита като отделен лизинг, за който в отчета за финансовото състояние, към датата на влизане в сила на изменението се признават актив „право на ползване“ и задължение по лизинг.

Ако изменението в лизинговия договор не е отчетено като отделен лизинг към датата на влизане в сила на изменението, дружеството:

- разпределя възнаграждението в променения договор;
- определя срока на изменения лизингов договор; и
- преоценява задължението по лизинг, като дисконтира коригираните лизингови плащания с коригирания дисконтов процент, който е лихвеният процент, заложен в договора за остатъка на срока му или диференцирания лихвен процент към датата на влизане в сила на изменението.

Краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, базовият актив, по които е с ниска стойност и променливи лизингови плащания, свързани с изпълнение

Плащанията във връзка с краткосрочни лизингови договори и лизингови договори, по които базовият актив е с ниска стойност, както и променливите лизингови плащания, които не са включени в оценката на задължението по лизинг се признават директно като текущи разходи в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината) на база линеен метод за периода на лизинга

3. ПОЯСНЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

3.1. Към 31.12.2020 г. придобитите от дружеството недвижими имоти, чрез които се реализират приходи от наеми и продажби, са представени като инвестиционни имоти по тяхната справедлива стойност 5390 хил. лв.

3.2. Към 31.12.2020 г. дружеството притежава следните текущи активи:

- Вземания от клиенти и доставчици в размер на 193 хил. лв.
- Вземания от свързани предприятия – 116 хил. лв.
- Предоставени аванси в размер на 342 хил. лв.

3.3. Балансовата стойност на акционерния капитал е 1200 (хиляда и двеста) лева.

Към 31.12.2020 г. „ Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ има формиран премиен резерв в размер на 74 хил. лв.

“ Емирейтс пропъртис ” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

3.4. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Задължения към свързани лица в групата	869	710
Задължения по доставки	126	120
Получени аванси	31	29
Задължения към персонала	0	4
Задължения към осигурителни предприятия	13	44
Данъчни задължения	166	239
Други текущи задължения	812	649
Общо	2017	1 795

3.5. Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Продажби			
Клиент	Вид сделка	31.12.2020	31.12.2019
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	Наем и консумативи	67	97
Общо		67	97

Вземания от свързани предприятия		
	31.12.2020	31.12.2019
Болкан Асет Мениджмънт ЕАД	116	106
Общо	116	106

Задължения към свързани предприятия		
	31.12.2020	31.12.2019
Пи енд Пи Маунтин ЕАД	869	644
	869	644

4. ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

4.1. Към 31.12.2020 нетните приходи от продажби са в размер на 152 хил. лв. Те са както следва:

- наеми и консумативи – 99 хил. лв.
- продажба на активи – 53 хил. Лв.

4.2. Към 31.12.2020 разходите за външни услуги са в размер на 119 хил. лв.

Вид разход	31.12.2020 г.	31.12.2019г.
Електроенергия	47	86
Вода	7	19
Счетоводни и одиторски услуги	13	12
Такси КФН	48	
Такси Централен Депозитар	3	
Застраховки	1	
Общо	119	91

4.3. Към 31.12.2020 разходите за персонала са 65 хил. лв.

Разходи за:	31.12.2020 г.	31.12.2019г.
Разходи за заплати	56	60
Разходи за осигуровки	9	10
Общо	65	52

4.4 Други разходи

Вид разход	31.12.2020 г.	31.12.2019 г.
Разходи за местни данъци и такси	6	35-
Отписани вземания		27-
Лихви НАП	35	-
Общо	41	-

4.6. Финансовият резултат на дружеството към 31.12.2020 г. е загуба в размер на 138 хил. лв.

5. Условни активи и пасиви

5.1. Към датата на финансовия отчет няма разграничени условни активи и пасиви, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне имущественото и финансовото състояние на дружеството.

6. Събития след края на отчетния период

След датата на индивидуалния финансов отчет не са настъпили коригиращи събития, значими по отношение на представената информация в него.

7. Действащо предприятие

Ръководството на Предприятието счита, че то е действащо и ще остане действащо, няма планове и намерения за преустановяване на дейността.

Ръководител:


/ Милена Антова /

ПРОГРАМА

**ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА
„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ**

СЪДЪРЖАНИЕ

- I ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.
- II ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ.
- III УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО
- IV ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ
- V ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ НА КОМПАНИЯТА И ПЛАН ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ОДИТИ.
- VI ПРОЦЕДУРИ И ПРАВИЛА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ.
- VII ПРАВИЛА ОТНОСНО ПРЕДСТАВЛЯВАНЕ НА АКЦИОНЕРИ НА „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АД СИЩ СЪГЛАСНО ЧЛ.116, АЛ.4 ОТ ЗППЦК
- VIII СВИКВАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ.

1. Приетата програма за добро корпоративно управление е съответстващата на "Принципи за добро корпоративно управление на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие (ОСИР), приети като международно признати стандарти за корпоративно управление на заседание на Държавната комисия за ценни книжа с Протокол № 72 от 2002 г. (Принципи на корпоративното управление на ОСИР) както и на принципите залегнали в Националния кодекс за корпоративно управление

2. В програмата са заложили изискванията на действащото законодателство, включително, но не само на Търговския закон (ТЗ), Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗПЦК) и Наредба № 2 от 2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, издадена от председателя на Комисията за финансов надзор (Наредба № 2/2003 г.).

3. Основната цел на Програмата е да бъдат приети и последователно изпълнявани мерки за гарантиране на интересите на акционерите и Дружеството, определяне на принципите и политиката, от които ще се ръководи мениджмънтът на Дружеството, за да осигури възможност на акционерите:

- да упражняват в максимална степен своите права,
- информация, даваща им възможност да вземат най-добрите управленски решения за Дружеството, както и най-добрите решения за своята инвестиция.

4. Програмата отразява разбирането на управляващите Дружеството, че отношенията с акционерите следва да са основани на ясни правила, коректност, добросъвестност и най-добра грижа за интересите им и интересите на Дружеството. Затова за важни приоритети се приемат:

- постигането на високо ниво на комуникация и информационна обезпеченост на акционерите;
- създаване на високо ниво на доверие на акционерите.

II. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ.

1. В съответствие с Принципите на корпоративното управление на ОСИР, българското законодателство съдържа гаранции за защита на правата на акционерите. Ръководството на Дружеството отчита осигурените от законодателя гаранции за правата на акционерите на Дружеството и се задължава да осигури точното изпълнение на законовите изисквания от страна на Дружеството по ефективен начин и чрез следването на ясни и прозрачни процедури.

2. Основните права на акционерите включват:

а) сигурни методи за регистрацията на собствеността върху акциите.

Книгата на акционерите на Дружеството се поддържа от "Централен депозитар" АД, по силата на сключен договор. В Книгата на акционерите се отразяват всички изменения на собствеността. Всички прехвърляния и придобивания на акции се удостоверяват посредством направените вписвания във водената от "Централен депозитар" АД книга.

б) Възможност за свободно и надеждно прехвърляне на акции.

Емисия от акциите на Дружеството се търгува на "Българска фондова борса - София" АД, което осигурява свободната им прехвърляемост и надеждност и сигурност на сделките.

в) редовна и своевременно получавана информация, свързана с Дружеството.

г) участие и право на глас в общото събрание на Дружеството;

д) участие в избор на членовете на Управителния съвет на Дружеството;

е) участие в разпределението на печалбата на Дружеството.

3. Описание на правата на акционерите на Дружеството:

а) Съгласно Търговския закон, акционерите имат следните основни права:

➤ Право на глас в общото събрание при вземането на основните решения за Дружеството, които са от компетентността на Общото събрание (изброени в чл. 231 от ТЗ);

➤ Право на дивидент;

➤ Право на ликвидационен дял;

➤ Право на сведения.

б) Законът за публичното предлагане на ценни книжа осигурява и следните права:

➤ Право на всеки акционер да придобие акции, които съответстват на неговия дял преди увеличението;

➤ Надеждна информация за новоиздавани емисии акции;

➤ Надеждна информация и право на глас при вземането на решения за сделки с голяма стойност извън обичайната търговска дейност на Дружеството;

в) В устава на Дружеството ясно и точно са изброени решенията от компетентност на Общото събрание, по които всеки акционер упражнява правото си на глас.

III. УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО.

"ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвета на директорите и се представлява пред трети лица от Изпълнителния директор. Членовете на Съвета на директорите осъществяват функциите и правомощията си в тясно сътрудничество с цел осигуряване на ефективното управление и развитие на дружеството и гарантиране интересите на всички акционери.

Правомощията на Съвета на директорите са ясно определени в Устава на дружеството и съответстват на императивните разпоредби на Търговския закон и ЗДСИЦ.

IV. ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО ПО ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

1. Разкриване на периодична и инцидентна информация на регулирания пазар на ценни книжа, посредством избрания директор за връзки с инвеститорите. Дружеството е подписало договор с Investor.bg и на сайта на компанията публикува финансова и периодична информация, по този начин свеждайки я до знанието на инвеститорите.

2. Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството в КФН, и БФБ-София. Същите отчети и съпътстващата ги регулирана информация се публикуват и на сайта на дружеството –

3. Активно участие на Директора за връзки с инвеститорите в процеса на разкриване на информация. Директорът за връзки с инвеститорите ще отговаря на запитвания от акционерите.

4. Членовете на Съвета на директорите на Дружеството заявяват, че ще предоставят необходимия обем публична информация за Дружеството и ще съдействат активно на Директора за връзки с инвеститорите при извършване на неговата дейност и връзката му с акционерите на Дружеството.

С оглед разкриване на публична информация и прозрачност мениджмънтът на компанията възлага на директора за връзки с инвеститорите:

➤ Да осъществява активна връзка между Съвета на директорите на Дружеството и неговите акционери и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на Дружеството и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори. В рамките на работния ден Директорът се задължава да бъде на разположение на акционерите и инвеститорите, да поддържа база данни за икономическото и финансово състояние на Дружеството, да изготвя справки за движението на цените на ценните книжа на Дружеството, да предоставя счетоводната документация на Дружеството, доколкото тя не представлява търговска тайна, да информира акционерите и инвеститорите за корпоративни събития, които представляват публична информация; при поискване да разкрива на акционерите и инвеститорите периодична и инцидентна публична информация.

➤ Да води регистър за постъпилите запитвания и предоставената информация, а също и да поддържа регистри за предоставената информация и за изпратените материали на КФН, БФБ и Централен Депозитар

➤ Да изпраща в законоустановения срок материалите за свикване на общо събрание до всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

➤ Да изпраща всички необходими отчети и уведомления на Дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на Дружеството, и Централния депозитар.

➤ В срок до 90 дни от завършване на финансовата година Дружеството се задължава да представя годишен счетоводен отчет; В срок от 30 дни от края на всяко тримесечие да представя тримесечен отчет счетоводен отчет; ако Дружеството изготвя финансови отчети в съответствие с международните счетоводни стандарти да се представят и тези отчети. Директорът за връзки с инвеститорите ще уведомява КФН и БФБ-София АД за промените в Устава, промените в Съвета на директорите, в случай на откриване на производство по несъстоятелност и преобразуване на Дружеството.

6. Директорът за връзка с инвеститорите се задължава:

➤ Да насърчава добрите и коректни взаимоотношения между Дружеството, неговите акционери и потенциалните инвеститори;

➤ Да действа активно за спазването на ЗППЦК и останалите нормативни актове, регламентиращи дейността на публичното Дружество.

➤ Да представи отчет за своята дейност и предприетите през годината инициативи, за резултатите тях и да дава предложения за подобряване на взаимодействието с акционерите.

V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ НА КОМПАНИЯТА И ПЛАН ЗА ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ОДИТИ.

За всяка година Управителния съвет събира оферти от одиторски компании и след разглеждането им, предлага най-добрата от тях за одобрение от общото събрание. След като бъде одобрен одитор, изпълнителният директор сключва с него договор за одит.

VI. ПРОЦЕДУРИ И ПРАВИЛА ЗА СВИКВАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ.

Общото събрание на акционерите на "ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС" АДСИЦ обхваща всички акционери- притежатели на акции с право на глас. Общото събрание взема решения по следните въпроси:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството при спазване на ограниченията и изискванията, предвидени в ЗДСИЦ.;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите;
5. определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите, на които няма да бъде възложено управлението, включително правото им да получат част от печалбата на дружеството (тантиеми), както и да придобият акции и облигации на дружеството;
6. назначава и освобождава регистрирания одитор на Дружество;
7. одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на Дружество, взема решение за разпределение на печалбата,

- за допълване на фонд «Резервен» и за изплащането на дивидент при спазване на изискванията, предвидени в ЗДСИЦ;
8. решава издаването на облигации;
 9. назначава ликвидатори при прекратяване на дружеството освен в случай на несъстоятелност;
 10. определя размера на гаранцията за управление на членовете на Съвета на директорите при условията, предвидени в действащото законодателство и този Устав;
 11. решава и други въпроси, предоставени на неговата компетентност от закона или този Устав.

Решенията по точка 1, 2 и 3 се вземат с мнозинство 2/3 от представените на Общото събрание акции с право на глас. За вземането на решението по точка 1 е необходимо одобрение от Комисията за финансов надзор.

Решенията по точка 4 за избиране на членове на Съвета на директорите се вземат с обикновено мнозинство, а решението за освобождаване на членовете преди изтичането на мандата им – с мнозинство 2/3 от представените акции с право на глас, освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията им по този Устав или при подаване на оставка.

Право на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на дружеството 14 дни преди датата на общото събрание.

Всички акционери имат право да участват в Общото събрание на акционерите, да изразяват мнението си и да правят предложения по въпросите, включени в дневния ред.

Акционерите - физически лица участват в Общото събрание лично или чрез писмено упълномощен представител. Акционерите - юридически лица участват в Общото събрание чрез законните си представители или чрез писмено упълномощено от тях друго лице.

Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, нотариално заверено, за конкретно Общо събрание, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер.

Пълномощното включва:

1. трите имена, единния граждански номер, съответно фирмата, номера, партидата, тома и страницата на вписване в търговския регистър и в регистър БУЛСТАТ на упълномощителя и пълномощника;
2. броя и номерата на представляваните акции или временни удостоверения, съответно броя на безналичните акции и номерата на поименните удостоверения;
3. дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
4. предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
5. начина на гласуване по всеки от въпросите;
6. дата и подпис.

В случаите, когато не бъде посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, пълномощното съдържа изрично посочване, че пълномощникът има право на преценка, дали да гласува и по какъв начин.

В пълномощното се посочва изрично дали упълномощаването обхваща и въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от Търговския закон. Ако упълномощаването се отнася и до включените допълнително въпроси в дневния ред, изрично се посочва, че в тези случаи пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Преупълномощаването с правата по предходните параграфи, както и пълномощното, дадено в нарушение на горепосочените правила е нищожно.

С оглед улесняване и насърчаване на акционерите да участват в работата на Общото събрание чрез пълномощник, образец на пълномощно за представляване на акционер в Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ се публикува на електронната страница на дружеството при обявяване на датата и дневния ред на събранието.

VII. ПРАВИЛА ОТНОСНО ПРЕДСТАВЛЯВАНЕ НА АКЦИОНЕРИ НА „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ СЪГЛАСНО ЧЛ.116, АЛ.4 ОТ ЗППЗК

Предложението за представляване на акционер или акционери с повече от 5 на сто от гласовете в Общото събрание на дружеството трябва да бъде публикувано в един централен ежедневник или изпратено до всеки акционер, за който се отнася. Предложението съдържа най-малко:

1. дневният ред на въпросите, предложени за обсъждане на общото събрание и предложенията за решения по тях;
2. поканата за даване на инструкции от акционерите относно начина на гласуване по въпросите от дневния ред;
3. изявление за начина, по който ще гласува предложителят по всеки от въпросите в дневния ред, ако приелият предложението акционер не даде инструкции относно гласуването.

Предложителят е длъжен да гласува на общото събрание на дружеството в съответствие с инструкциите на акционерите, съдържащи се в пълномощното, а ако такива не са били дадени - в съответствие с изявлението по т.3. предложителят може да се отклони от инструкции на акционерите, съответно от изявлението си относно начина на гласуване, ако:

1. са възникнали обстоятелства, които не са били известни към момента на отправяне на предложението или подписването на пълномощните от акционерите;
2. предложителят не е могъл предварително да иска нови инструкции и/или да направи ново изявление, или не е получил навреме нови инструкции от акционерите;
3. отклонението е необходимо за запазване интересите на акционерите.

Всеки, който е упълномощен да представлява акционери на определено Общо събрание, следва да предостави на адреса на управление на дружеството

оригинал от пълномощното, въз основа на което ще се осъществи представителството, в срок до 12:00 часа на работния ден, предхождащ деня на общото събрание.

Ако бъдат представени повече от едно пълномощни за представляване на акционер в Общото събрание на акционерите, издадени от един и същ акционер, валидно е по-късното издаденото пълномощно.

Ако до започване на Общото събрание дружеството не бъде писмено уведомено от акционер за оттегляне на пълномощното, последното се счита валидно.

Ако акционерът лично присъства на Общото събрание, издаденото от него пълномощно за това Общо събрание остава валидно, освен ако акционерът заяви обратното. Относно въпросите от дневния ред, по които акционерът гласува лично, отпада съответното право на пълномощника.

VIII. СВИКВАНЕ И ПРОВЕЖДАНЕ НА ОБЩО СЪБРАНИЕ

Общото събрание на акционерите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ се провежда по седалище на дружеството – гр. София, Република България.

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

Извънредно Общо събрание на акционерите се свиква при необходимост от решаване на въпрос/и, включени в компетентността на Общото събрание по реда, определен в действащата нормативна уредба и тези правила.

Общо събрание се свиква от Съвета на директорите или по искане на акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 % от капитала на дружеството.

Свикването на Общо събрание на акционерите се извършва чрез покана, обнародвана в Търговския регистър и публично оповестена към обществеността, най-малко 30 дни преди датата на заседанието.

В поканата следва да се укажат :

- общия брой акции и правото на глас в общото събрание
- правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на ОС, както и реда и крайния срок за упражняване на това право.
- правото на акционерите да поставят въпроси по време на ОС
- правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства
- датата, до която акционерите, които са вписани като притежатели на акции от дружеството, могат да участват в ОС
- интернет страницата на дружеството, където могат да се намерят горната информация

Всички предложения относно основни корпоративни събития се представят като отделни точки в дневния ред на Общото събрание, като предложението за разпределяне на печалбата е в самостоятелна точка.

Всички писмени материали, свързани с дневния ред на Общото събрание са конкретни и ясни, изготвени по начин, който не позволява въвеждането в заблуждение на акционерите.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се предоставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обнародване на поканата за свикване на Общото събрание. Същите се публикуват на електронната страница на дружеството. При поискване те се предоставят от директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер безплатно.

Общото събрание на акционерите не може да приема решения по въпроси, които не са били оповестени, съгласно действащите разпоредби на търговския закон, освен в случаите, когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани.

Членовете на Съвета на директорите отговарят вярно, изчерпателно и по същество на всички въпроси на акционерите, задавани на Общото събрание относно икономическото и финансово състояние и търговската дейност на дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация.

Всички акционери на дружеството могат да задават такива въпроси, независимо дали те са свързани с дневния ред на Общото събрание.

За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и представителите удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Общото събрание на акционерите се председателства от един от акционерите, избран с обикновено мнозинство. Всяко заседание на Общото събрание определя секретар и преброител/и, които могат и да не акционери.

Общото събрание на акционерите може да взема решения ако на него присъстват акционери, притежаващи най-малко $\frac{1}{2}$ от капитала на дружеството.

При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно независимо от представения на него капитал. Датата на новото заседание се посочва в поканата за първото заседание.

Гласуването на Общото събрание е явно и всеки акционер притежава толкова гласове, колкото е броя на притежаваните от него акции.

Акционер или негов представител не може да участва в гласуването за предявяване на искове срещу него и за предприемане на действия за осъществяване на отговорността му към дружеството.

Решенията на Общото събрание се приемат с мнозинство от представените акции, освен ако действащото законодателство изисква по-голямо мнозинство за вземане на определени решения.

Решенията за изменение и допълнение на Устава на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала и прекратяване на дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 от представените на Общото събрание акции.

Решенията за преобразуване на дружеството, се вземат с мнозинство $\frac{3}{4}$ от представените на Общото събрание акции.

Решенията на Общото събрание на акционерите влизат в сила незабавно, освен ако действието им бъде отложено.

Решенията относно изменения и допълнения на Устава и прекратяване на дружеството влизат в сила след вписването им в Търговския регистър.

Увеличаването и намаляването на капитала, преобразуването на дружеството, изборът и освобождаването на членовете на Надзорния съвет и назначаването на ликвидатори имат действие от вписването им в Търговския регистър.

Дружеството уведомява незабавно Комисията за финансов надзор, БФБ – София АД и Централен депозитар за решението на Общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.

За всяко заседание на Общото събрание се води протокол в специална книга, в който се посочват мястото и времето на провеждане на заседанието; имената на председателя и секретаря, както и на преброителите на гласовете при гласуване; присъствието на Управителния и Надзорния съвет, както и на лицата, които не са акционери; направените предложения по същество; проведените гласувания и резултатите от тях; направените възражения.

Протоколът се подписва от председателя, секретаря и преброителите на гласовете на Общото събрание и към него се прибавя списък на присъстващите акционери или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции и документите, свързани с неговото свикване.

По искане на акционер или член на Съвета на директорите на Общото събрание може да присъства нотариус, който да състави констативен протокол по чл.488а от ГПК. Препис от констативния протокол се прилага към протокола от Общото събрание.

Протоколът заедно с приложенията към него се предоставя от директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер, пожелал да се запознае с тях. В срок до 3 дни от провеждане на Общото събрание дружеството изпраща протокола

от заседанието на Общото събрание на Комисията за финансов надзор и на БФБ - София АД.

Протоколите и приложенията към тях се съхраняват от дружеството най-малко 5 години като при поискване те се предоставят от директора за връзки с инвеститорите на всеки акционер.

IX. КАЛЕНДАР НА КОРПОРАТИВНИТЕ СЪБИТИЯ

ПЕРИОДИЧНО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ:

В срок до 90 дни от завършване на финансовата година Дружеството се задължава да представя годишен финансов отчет за дейността си; В срок от 30 дни от края на всяко тримесечие да представя тримесечен финансов отчет за дейността си;

ИНЦИДЕНТНО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ

„ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ уведомява Комисията за финансов надзор и „Българска Фондова Борса - София“ АД относно всички последващо възникнали обстоятелства в рамките на нормативно определените срокове. Уведомлението се извършва по електронен път, чрез съответната електронна платформа на КФН.

ДВИ - Димитър Михайлов ДВИ гр.София, бул.»България» 1320878 274 702e-mail: dimityr.mihaylov@gmail.com

Съвет на директорите:

1.Андон Николаев Атанасов

2.Стамат Паскалев Дойчев

3.Владислав Людмилов Георгиев



ДОКЛАД
на Директора за връзки с инвеститорите на „ЕМИРЕЙТС
ПРОПЪРТИС” АДСИЦ, за годишното общо събрание на
акционерите на Дружеството, което ще се проведе на
24.06.2021 г.

Настоящият доклад на директора на връзки с инвеститорите е издаден в съответствие на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, в отговор на съществуващите нормативни изисквания и в унисон със стремежа на дружеството за водене на политика на прозрачност, в духа на принципите на добро корпоративно управление. Този отчет отразява конкретните дейности за постигнатите резултати, както и за разкриването на информация към институциите, регулаторния орган в лицето на КФН, регулирания капиталов пазар в лицето на БФБ-София, депозитарната институция в лицето на Централен депозитар АД и обществеността в лицето на настоящи и потенциални инвеститори.

Задача на директора за връзки с инвеститорите е да осъществява политика на прозрачност и навременна информираност на цялата информационна общност относно актуална информация относно Дружеството. Директорът за връзки с инвеститорите се грижи за спазване на правата на всички акционери, без дискриминация на база притежавани акции. Цялата регулирана и не регулирана информация се разкрива едновременно до инвестиционната общност и ангажираните с публичността институции. За целта се използва медията Investor.bg с цел да се покрие възможно най-широк кръг заинтересовани лица.

Основен принцип на работата на Директора за връзки с инвеститорите е поддържането на добри работни отношения с представителите на медиите. Това е от полза както за другарството, така и за инвеститорите, които получават независима информация от трети лица.

Като директор за връзки с инвеститорите на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АД СИЦ, пред мен стои задачата да прокарам политика на прозрачност, с цел адекватност при вземането на инвестиционни решения. Тъй като заемам длъжността от началото на календарната 2014 година докладът, който преставам пред вас ще има за цел да представи резюме на това какви са основните ми дейности за този период. От началото на годината Дружеството изгради добре работеща система за своевременно достигане до обществеността на информация; повиши се информираността на акционерите по отношение на дейността на дружеството и нормативната уредба, която засяга функционирането му. Поддържа се информационен масив, съдържащ всички относими към емитента дейности и задачи, която съм готов да предоставям на бъдещи акционери, съобразявайки се с нормативните ограничения. Дружеството е регистрирано в E – register – информационната система на КФН за разкриване на дружествена информация, но поради технически причини част от информацията е разкривана пред КФН чрез деловодството.

Емитентът е разкривал периодично и в законовите срокове счетоводна и финансова информация. Същата може да бъде получена безплатно при поискване от мен и на адреса на дружеството.

Всички счетоводни данни: вземания и задължения от и към свързани и несвързани предприятия, финансов резултат, стойност на активите и др., които са от значение за вземане на решенията на инвеститорите, са разкрити във финансовия отчет за 2020 г. и приложенията към него.

Важно:

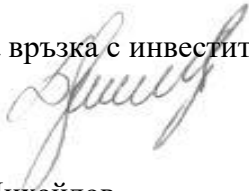
1. Към момента на изготвяне на настоящия доклад в Комисията за финансов надзор е депозирано заявление за връщане на лиценза на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АД СИЦ съгласно чл. 16а ЗДСИЦ.

2. Годишният финансов отчет на ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ за 2020 г. не е одитиран.
3. Към момента на изготвяне на настоящия доклад в КФН е открита процедура за извършване на проверка на дейността на „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ от 01.01.2019 г. до сега.

Занапред дружеството ще ангажира дейността си към увеличаване на своята стабилност посредством набавяне на недвижими имоти, които да генерират положителни финансови резултати.

Надявам се да съм ви помогнал и ориентирал във вашето общуване с Дружеството и мога да ви уверя, че занапред ще продължавам да работя за подобряване на нивото на отчетност. В заключение бих искал да подчертая, че съм на ваше разположение за всякакви предложения, които биха могли да ви улеснят по какъвто и да е начин във връзка с вашата инвестиция в „ЕМИРЕЙТС ПРОПЪРТИС” АДСИЦ. Вие имате участие в това дружество и следва да ни насочите как смятате, че то може да работи по-добре за вас и вашите пари.

Директор за връзка с инвеститорите:



Димитър Михайлов

