



МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И МЕЖДИНЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

ОТНОСНО: Информация за важни събития, настъпили през трето тримесечие на 2021 г. и с натрупване от началото на финансовата година, съгласно чл. 100о, ал.4, т.2 от ЗППЦК.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е търговско дружество, регистрирано в България и със седалище и адрес на управление: София – п.к. 1592 бул. “Христофор Колумб” № 43. Съдебната регистрация на дружеството е 2009 г., гр. Варна.

Основния предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е консултантски бизнес услуги.

Дружеството е едноличен собственик на капитала на „Еврохотелс“ ЕАД, притежаващо х-л ЕЛА, к.к. Боровец.

I. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

А. Удължаване на срока и промяна на параметри по емитирания от Грийнхаус Пропъртис АД облигационен заем ISIN код BG2100017164 в размер на 6 300 000 лв.

На проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г. се взе решение да се удължи срокът на облигационния заем с 5 (пет) години, а именно до 16.11.2026 година. Приети са промени в погасителния план както и в лихвения процент изменен от 4,75% на 4,25%. Новият погасителен план е изложен в следващата таблица.

Размер и падеж на купонните и главнични плащания:

Поредност на лихвено плащане	Дата на лихвено /главнично плащане	Погасяване на главница в лева	Остатъчна главница в лева	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Размер на купонните плащания в лева
десето – начало на новия срок на емисията	16.11.2021		6 300 000			
единадесето	16.05.2022	0	6 300 000.	181	365	132 774,66
дванадесето	16.11.2022	0	6 300 000	184	365	134 975,34
тринадесето	16.05.2023	0	6 300 000	181	365	132 774,66
четирнадесето	16.11.2023	0	6 300 000	184	365	134 975,34
петнадесето	16.05.2024	200 000	6 100 000	182	366	133 143,44
шестнадесето	16.11.2024	200 000	5 900 000	184	366	130 333,33
седемнадесето	16.05.2025	200 000	5 700 000	181	365	124 344,52
осемнадесето	16.11.2025	200 000	5 500 000	184	365	122 120,55

деветнадесето	16.05.2026	200 000	5 300 000	181	365	115 914,38
двадесето	16.11.2026	5 300 000	0	184	365	113 550,68
ОБЩ размер за удължения срок на емисията:						1 274 906,91

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД е длъжен да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита за неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

1. Коефициент „Пасиви / Активи“ – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98;
2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01;
3. Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01.

Общото събрание на облигационерите прие за обезпечение на облигационния заем за новия удължен срок на емисията да бъде удължена Застрахователната полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ сключена от Емитента в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от довереника на облигационерите, в които застрахователен договор да бъдат отразени приетите от ОСО промени в условията по емисия облигации и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

В. Намаляване на акционерния капитал на Грийнхаус Пропъртис АД

На проведено на 20.08.2021 г. заседание на редовно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а1 т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

ОСО е взело решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД в размер на 580 000 лв., да бъдат отнесени към фонд Резервен.

ОСО е взело решение да измени Устава на Дружеството, във връзка с приетото решение за намаляване на капитала.

Основната цел на горепосочените действия, е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.

С. Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата

Обявената в началото на 2020 г.(на 11.03.2020 г) от Световната здравна организация пандемия във връзка с разпространение на новия коронавирус COVID - 19 постави в бизнеса и икономическата дейност световен мащаб пред сериозно изпитание. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, които продължават и до днес - към този момент, светът се намира в четвърта вълна на разпространение на заразата въпреки предприетите мерки за ваксиниране на населението, ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита че въздействието на коронавирус COVID - 19 ще продължи да има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Групата. Въздействието върху Дружеството-майка би могло да се изрази върху намаляване на цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му портфейл, което би довело до загуби от обезценка, отделно от това намалената икономическа активност и свиването на разходите от компаниите може да доведе до трудност по набирането на нови клиенти и невъзможност за реализирането на по-голям обем приходи съответно печалба за дружеството. За дъщерно дружество влиянието на COVID - 19 би се изразило пряко върху неговата дейност, тъй като то оперира в една от най-засегнатите области на икономиката - туризма. От началото на пандемията до този момент туристическия бизнес претърпя на глобално ниво значителни загуби, породени от наложени противоепидемични мерки и затваряне на целия бизнес сектор.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост

на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД анализира отчетената за трето тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи по-скоро на цикличния характер на дейността на дъщерното дружество Еврохотелс АД опериращо в хотелиерския бизнес и в по-малка степен на ограничителните мерки свързани с COVID – 19, които през летния сезон не бяха значителни. Еврохотелс АД притежава хотелска база в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм, поради което отчетното трето тримесечие се явява най-слабото в календарната година относно реализирани приходи. В тази връзка ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД отчита, че през предстоящото четвърто тримесечие, което е началото на зимния ски сезон, дъщерното дружество ще успее да реализира ръст на приходите си спрямо текущия отчетен период и да реализира печалба от дейността си. Това отчитане обаче е направено при условие, че разпространението на COVID-19 не доведе до предприемането на нови ограничителни мерки от правителството изразяващи се в налагането на пълен локдаун, затваряне на хотелиерската дейност в страната и ограничаване на туристопотока както от страната, така и от чужбина.

Реализирани финансови резултати през третото тримесечие на 2021 година

„Грийнхаус Пропъртис“ АД насочи дейността си към консултантски бизнес услуги, като все още е в процес на набиране на достатъчно клиенти, за да може изцяло да покрива всички текущи разходи. Процесът по сключване на нови договори с клиенти беше повлиян от разразилата се в световен мащаб пандемия от коронавирус и намаляване на икономическата активност.

През отчетния период дружеството е реализирало загуба от 333 хил. лв. спрямо загуба от 191 хил. лв. за предходния отчетен период. В същото време групата отчита отрицателен резултат от оперативната си дейност в размер на 86 хил. лв., докато година по-рано е реализирана оперативна печалба в размер на 112 хил. лв.

Към 30.09.2021 г. са отчетени групови приходи от основна дейност в размер на 776 хил. лв., от които: дружеството майка отчита 318 хил. лв., в т.ч. - 270 хил. лв. приходи от комплексни бизнес услуги и 48 хил. лв. от наеми; дъщерното дружество отчита 458 хил. лв. приходи от хотелиерска дейност, в т.ч. – 404 хил. лв. от хотелско настаняване и 54 хил. лв. от продажба на стоки. За сравнение за 2020 г. реализираните групови приходи възлизат на 917 хил. лв., от които: дружеството майка отчита 289 хил. лв., в т.ч. - 248 хил. лв. приходи от комплексни бизнес услуги и 41 хил. лв. от наеми; дъщерното дружество отчита 620 хил. лв. приходи от хотелиерска дейност, в т.ч. – 565 хил. лв. от хотелско настаняване и 63 хил. лв. от продажба на стоки. Намаляването на реализираните приходи за отчетния период от дъщерното дружество спрямо предходното тримесечие се дължи на последиците от мерките срещу COVID-19, дали отражение в туристическия бранш през първо и началото на второ тримесечие на 2021 г., както и традиционно по-слабото трето тримесечие.

Отчетените оперативни разходи през третото тримесечие на 2021 г. са в размер на 1 058 хил. лв., в т.ч.: разходи за материали 118 хил. лв., 181 хил. лв. разходи за външни услуги, 645 хил. лв. разходи за персонала, 105 хил. лв. разходи за амортизации и 9 хил. лв. други

разходи. Съответно за същия период на 2020 г. отчетените разходи от основна дейност са били в размер на 986 хил. лв., в т.ч. 110 хил. лв. разходи за материали, 144 хил. лв. разходи за външни услуги, 573 хил. лв. разходи за персонал, 156 хил. лв. разходи за амортизации и 3 хил. лв. други разходи.

Финансовите приходи към 30.09.2021 г. възлизат на 96 хил. лв. представляващи - приходи от лихви в размер на 78 хил. лв. и приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите в размер на 18 хил. лв. Финансовите приходи, генерирани от дружеството за съпоставимия период възлизат на 19 хил. лв. представляващи приходи от лихви.

Финансовите разходи за деветте месеца на 2021 г. възлизат на 343 хил. лв., в т.ч.: 274 хил. лв. разходи за лихви по облигационен заем и лихви по получени други заеми, 19 хил. лв. разходи за лихви по лизингови договори, 43 хил. лв. нетни загуби от операции с финансови активи, и 7 хил. лв. други финансови разходи. За съпоставимия период на 2020 г. финансовите разходи на дружеството са били в размер на 322 хил. лв., в т.ч. 268 хил. лв. разходи за лихви по облигационен заем и лихви по получени други заеми, разходи за лихви по лизингови договори 22 хил. лв. и други финансови разходи 32 хил. лв.

Към 30.09.2021 г. активите на Групата отбелязват спад от 3,8% като възлиза на 9 912 хил. лв. в края на отчетния период, докато към края на 2020 година същите са били в размер на 10 305 хил. лв.

В същото време пасивите възлизат на 8 699 хил. лв. като отбелязват намаление от 61 хил. лв. спрямо края на 2020 г.

Собственият капитал на Дружеството за третото тримесечие на 2021 г. е в размер на 1 213 хил. лв. спрямо 1 545 хил. лв. към 31.12.2020 г. Намалението на собствения капитал намалява във връзка с реализираната загуба на групата. Въпреки това след взетото от ОСА решение за намаляване на капитала на дружеството описано по-горе в настоящия документ собственият капитал е приведен в съответствие с изискванията на ТЗ като превишава стойността на акционерния капитал.

II. НАСТЪПИЛИ СЪБИТИЯ ЗА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА КЪМ 30.09.2021 г.

За „Грийнхаус Пропъртис“ АД не са настъпили други важни събития след датата на баланса към 30.09.2021 г., които да окажат влияние върху финансовите резултати на Дружеството освен оповестените по-горе.

На проведено на 07.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за избор на регистриран одитор на дружеството, които да завери индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2021 г. Избраният одитор е одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121871342 и със седалище и адрес на управление гр. София 1309, бул. „Константин Величков“ № 149-151, офис 2, представлявано от Управителите му Вероника Борисова Ревалска и Димитриос Триантафилос Папазис. Одиторско дружество

„Ейч Ел Би България“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под номер 17 и е член на HLB INTERNATIONAL.

III. РИСКОВИ ФАКТОРИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Рисковете, оказващи влияние върху дейността и резултатите на Дружеството могат да бъдат класифицирани в зависимост от техния характер, проявление, специфики на дружеството и възможността рискът да бъде елиминиран, ограничаван или не.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск произтичащ от общата макроикономическа, политическа и социална система и правителствените политики

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж на България и Европа са от основно значение за развитието на Дружеството, като в това число влизат и държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки, които влияят на монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Изброените външни фактори, както и други неблагоприятни политически, военни или дипломатически фактори, водещи до социална нестабилност може да доведат до ограничаване на потребителските разходи.

Общите промени в политиката на правителството и регулаторните системи може да доведе до увеличаване на оперативните разходи на Дружеството и на капиталовите изисквания. Ако факторите описани по-горе се материализират, изцяло или частично, то те биха могли да имат значително негативно влияние и последствия за перспективите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, резултатите и или финансовото му състояние.

Политически риск

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика. В резултат възниква опасност от негативни промени в бизнес климата.

Дългосрочният политически климат на България и Европа е стабилен и не предполага големи рискове за бъдещата икономическа политика на страните. Евроинтеграция на страните от региона и последователността на външната и вътрешната политика гарантират липсата на сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Въпреки това относително нестабилната в краткосрочен аспект политическа обстановка в страната, каквато се наблюдава през изминалия период на 2021 г. крие рискове, които все още нямат своето проявление. Въпреки липсата на очаквания за сериозни сътресения и значителни промени в провежданата политика, несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната.

Кредитен риск на държавата

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 01.06.2021 г. Standard & Poor's потвърди дългосрочен и краткосрочен кредитен рейтинг в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна. Според рейтинговата агенция свиването на икономиката на България до този момент е било относително слабо и дължащо се най-вече на устойчивото вътрешно търсене. Бавният темп на ваксинация и потенциалното активизиране на пандемията с COVID-19 биха могли да предизвикат по-слабо от очакваното възстановяване на външното търсене, което би изместило част от очакваното възстановяване в 2022 г. В средносрочен период до 2024 г., големият поток на средства от ЕС по предишната и сегашна многогодишна рамка за финансиране, както и допълнителните средства по новия инструмент „Следващо поколение ЕС“, ще осигурят солидна възможност за икономически растеж на България.

На 24.07.2021 г. Fitch Ratings потвърди дългосрочен кредитен рейтинг BBB с положителна перспектива в чуждестранна и в местна валута. Положителната перспектива отразява понижението на макроикономическите рискове по линия на COVID-19 и по-високата устойчивост на икономиката, както и продължаващия напредък към еврозоната. Според рейтинговата агенция краткосрочните негативни рискове, свързани с пандемията и несигурността от изборите, до голяма степен се компенсират от перспективите за значителни финансови ресурси от ЕС и ангажираността към поддържането на макроикономическа и фискална стабилност..

Източник: www.minfin.bg

Риск от високи нива на безработица

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

Съгласно данни на Националния статистически институт (НСИ) основни показатели за икономическата активност на населението през трето тримесечие на 2021 година са следните:

- Коефициентът на икономическа активност за населението на възраст 15 – 64 навършени години е 72.9%.
- Коефициентът на заетост за населението на възраст 15 - 64 навършени години е 69.5%.
- Коефициентът на безработица е 4.6%.
- Обезкуражените лица на възраст 15 - 64 навършени години са 53.2 хил., или 4.5% от икономически неактивните лица в същата възрастова група.

През третото тримесечие на 2021 г. безработни са 150.6 хил. души, от които 85.4 хил. (56.7%) са мъже и 65.1 хил. (43.3%) - жени. Коефициентът на безработица е 4.6%, съответно 4.8% за мъжете и 4.3% за жените.

Източник: www.nsi.bg

Инфлационен риск

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите.

Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето.

По данни на Националния статистически институт за месец октомври 2021 г. инфлацията и индексите на потребителските цени имат следните нива:

- Индексът на потребителските цени за октомври 2021 г. спрямо септември 2021 г. е 101.8%, т.е. месечната инфлация е 1.8%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 5.4%, а годишната инфлация за октомври 2021 г. спрямо октомври 2020 г. е 6.0%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2020 - октомври 2021 г. спрямо периода ноември 2019 - октомври 2020 г. е 2.1%.
- Хармонизираният индекс на потребителските цени за октомври 2021 г. спрямо септември 2021 г. е 101.3%, т.е. месечната инфлация е 1.3%. Инфлацията от началото на годината (октомври 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 4.6%, а годишната инфлация за октомври 2021 г. спрямо октомври 2020 г. е 5.2%. Средногодишната инфлация за периода ноември 2020 - октомври 2021 г. спрямо периода ноември 2019 - октомври 2020 г. е 1.8%.
- Индексът на цените за малката кошница за октомври 2021 г. спрямо септември 2021 г. е 101.7%, а от началото на годината (октомври 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 104.8%.

Източник: www.nsi.bg

Инфлацията може да повлияе върху размера на разходите на Дружеството, тъй като част от пасивите на дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с текущите лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на

ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството, а от там и върху възможността му да обслужва облигационната емисия. Няма индикации за съществени флуктуации в нивото на инфлация през периода обхващащ срока на облигационния заем.

Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута.

За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. Предвид приетата политика от страна на правителството и Централната банка, очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната.

Всяко значимо обезценяване на валутите в региона и главните пазари на Дружеството може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху „Грийнхаус Пропъртис“ АД. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на една компания се формират в различни валути.

Лихвен риск

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Неговото влияние се изразява с възможността нетните доходи на компаниите да намалеят вследствие на повишение на лихвените равнища, при които Дружеството финансира своята дейност. Лихвеният риск се включва в категорията на макроикономическите рискове, поради факта, че основна предпоставка за промяна в лихвените равнища е появата на нестабилност във финансовата система като цяло. Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Типичен пример за проявлението на този риск е глобалната икономическа криза, предизвикана от ликвидни проблеми на големи ипотечни институции в САЩ и Европа. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмисляни и повишени в глобален мащаб. Ефектът от тази криза има осезателно проявление в Източна Европа и на Балканите, изразено в ограничаване свободния достъп до заемни средства.

Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило върху цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при реализиране на различни бизнес проекти.

Рискове, свързани с промени в нормативната уредба

Резултатите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД могат да бъдат повлияни от промените в нормативната уредба. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Риск от форсмажорни обстоятелства

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да нарушат обичайния ред на Дружеството до отстраняване на причинените щети.

Възможно е да настъпят и форсмажорни обстоятелства, които да имат силно отражение върху цялостната макроикономическа и международна среда. Пример за такъв риск е обявената от световната здравна организация „Пандемия“ от развлият се в края на 2019 г., нов коронавирус COVID-2019 (Ковид-19), който бързо се разпространи в целия свят като Европа е силно засегната.

През първите месеци на 2020 г. до края на месец май пандемията от COVID-19 е в своя разгар, а всички световни икономики силно забавиха икономическата си активност. Пандемията оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност на глобално ниво, включително и в България, засегнати бяха фондовите пазари, туризма, транспорта, недвижимите имоти и много други сектори на икономиката.

Обстановката с разпространението на коронавируса се развива много динамично и с различни темпове в отделните страни. Редица държави предприеха драстични мерки за овладяване на заразата с коронавируса, включително и Република България. На 13 март 2020 г. на територията на страната бе обявено извънредно положение, като такова е обявено и в редица държави в Европа и в целия свят. Въведоха се строги противоепидемични мерки и ограничения, имащи за цел да ограничат социалните контакти и разпространението на вируса.

През месец май 2020 г., разпространението на Пандемията намали своя интензитет, в следствие на което на 13 май правителството на Република България взе решение извънредното положение да не бъде удължавано и започна постепенно да отхлабва ограничителните мерки. Работата в редица сектори беше поетапно възобновена при стриктно спазване предписаните мерки ограничаващи разпространението на коронавируса. Въпреки предприети мерки последва ново повишаване на заболяемостта като през последните дни считано към датата на настоящия доклад се наблюдава увеличение в нивото на болелите както в Р. България, така и в световен мащаб. Това поражда мнение от анализаторите, че на глобално ниво тенденциите са към настъпване на една доста сериозна икономическа и социална криза.

Като цяло настоящата криза породена от пандемия от коронавирус (COVID-19) поражда значителна неизвестност и несигурност за бъдещите процеси в световната макроикономика, като прогнозите за 2020 г. са за свиване на глобалната икономика, тъй като вътрешното търсене и предлагане, търговия и финанси са сериозно нарушени и последващо бавно и постепенно възстановяване от 2021 г.

Кредитен риск

Това е рискът, произтичащ от невъзможността на Дружеството да посрещне задълженията си по привлечените средства. Той е свързан с ненавременен, частично или пълно неизпълнение на задълженията на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за изплащане на лихви и главници по заемните му средства.

Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия

Този риск за Дружеството е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем. Такова влияние може да окаже така наречения „проектен риск“, който възниква при недостатъчно обмислена финансова схема на облигационния заем и липсата на качествен анализ и оценка на неговата инвестиционна насоченост, и най-вече на неговото откупуване. Грешки възникнали в резултат на недостатъчно добре обмислена схема могат да доведат до частична или пълна невъзможност на Дружеството да обслужва облигационната емисия.

Рискове, свързани с дейността на дружеството

„Грийнхаус Пропъртис“ АД е акционерно дружество и евентуалното влошаване на неговите оперативни резултати, финансово състояние и перспективи за развитие може да има негативен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на дружеството.

Основният риск, свързан с дейността на Дружеството е да не успее да реализира сделки, които да формират положителен резултат от дейността.

Рискове, свързани със стратегията за развитие на дружеството

Бъдещите печалби и икономическа стойност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД зависят от стратегията, избрана от мениджърския екип на компанията. Изборът на неподходяща стратегия може да доведе до значителни загуби, за това е нужно внимателно анализиране на пазара.

Рискове, свързани с управлението на дружеството

Рисковете, свързани с управлението на дружеството са следните:

- ◆ вземане на грешни решения за текущото управление на дейността, а от там и влошаване на ликвидността на фирмата, както от висшия мениджърски състав така и оперативните служители на Компанията;
- ◆ невъзможността на мениджмънта да сключи изгодни договори за управление на недвижими имоти;
- ◆ напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества;
- ◆ риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Рискове, свързани с привличането и задържането на квалифицирани кадри

Бизнесът на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е зависим в значителна степен от приноса на членовете на Съвета на директорите. Към момента в Дружеството е назначаван

оперативен персонал-2-ма човека. Успехът на компанията ще е относим и към способността ѝ да задържа и мотивира тези лица. Невъзможността на Дружеството да поддържа достатъчно лоялен, опитен и квалифициран персонал за мениджърски, оперативни и технически позиции може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. Разрастването на дейността на Дружеството ще доведе до необходимостта от назначаването на допълнителен, квалифициран персонал.

Риск от затруднение или невъзможност за осигуряване на необходимото за осъществяване на дейността на дружеството финансиране.

Съществува риск от затруднение или невъзможност Дружеството да осигури необходимите допълнителни средства за осъществяване на дейността си. Такова затруднение би възпрепятствало дейността и развитието на Дружеството, а от там и възможността му да изпълнява ангажиментите си. „Грийнхаус Пропъртис“ АД е направил изчисления за необходимото финансиране за осъществяване на дейността си и евентуално затруднение или липса на финансиране ще принуди Дружеството да оперира до размерът на наличните ресурси, което ще рефлектира върху способността му да генерира допълнителни входящи парични потоци.

Риск от невъзможност или затруднение за дружеството да събира вземанията си.

Същността на този риск се изразява в затруднение или невъзможност Дружеството да събира вземанията си по сключени договори. За да се минимизира този риск, във всички сключвани договори за наем и управление от Дружеството се имплементират условия за начисление на наказателни лихви и/или предоставяне на обезщетение. Така „Грийнхаус Пропъртис“ АД обезпечава евентуални финансови проблеми произтичащи от такива затруднения или невъзможност да събира вземанията си.

Риск от сключване на значителни договори извън обичайната дейност на Дружеството.

Към момента няма съществени договори, сключени извън обичайната дейност и които могат да доведат до задължения или права различни от тези възникващи в обичайната му дейност, както и договори влияещи на способността на Дружеството да изпълнява задълженията си по сключената облигационна емисия.

Финансов риск

Финансовия риск зависи от дела на дълга в целия капитал на фирмата. Акционерите носят общия бизнес риск за всички активи на фирмата и допълнителен риск от използването на заеми при формиране на нейния капитал. Този допълнителен риск, наречен финансов, е породен от обстоятелството, че разходите на фирмата за плащане на лихвите и погашенията по нейния дълг са фиксирани. Колкото по-висок е делът на дълга, толкова по-голяма е вероятността да възникнат затруднения при обслужване на дълга.

Тази допълнителна финансова несигурност допълва бизнес риска. Когато част от средствата, с които фирмата финансира дейността си, са под формата на заеми или

дългови ценни книжа, то плащанията за тези средства представляват фиксирано задължение.

Приемливата или “нормалната” степен на финансовия риск зависи от бизнес риска. Ако за фирмата съществува малък бизнес риск, то може да се очаква, че инвеститорите биха били съгласни да поемат по-голям финансов риск и обратно.

Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Основните доставки и продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността „Грийнхаус Пропъртис“ АД да не погаси в договорения размер и/или в срок свои задължения, когато те станат изискуеми. Наличието на добри финансови показатели за рентабилност и капитализация на дадено дружеството не са гарант за безпроблемно посрещане на текущите плащания. Ликвиден риск може да възникне и при забавени плащания от клиенти.

„Грийнхаус Пропъртис“ АД провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас от парични средства и има добра способност на финансиране на стопанската си дейност. При необходимост Дружеството може да ползва привлечени заемни средства.

Дружеството осъществява наблюдение и контрол върху фактическите парични потоци по периоди и поддържа равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите на дружеството.

МЕХАНИЗМИ ЗА УПРАВЛЕНИЕ И МИНИМИЗИРАНЕ НА РИСКА

Пазарен дял, ценова политика, извършване на маркетингови проучвания и Елементите, очертаващи рамката на управление на отделните рискове, са пряко свързани с конкретни процедури за своевременно предотвратяване и решаване на евентуални затруднения в дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД.

Те включват текущ анализ в следните направления:

- ◆ изследвания на развитието на пазара;
- ◆ цялостна политика по управлението на активите и пасивите на дружеството с цел оптимизиране на структурата, качеството и възвръщаемостта на активите на дружеството;
- ◆ оптимизиране структурата на привлечените средства с оглед осигуряване на ликвидност и намаляване на финансовите разходи на дружеството;
- ◆ ефективно управление на паричните потоци;
- ◆ оптимизиране на разходите за управление и за външни услуги;

Настъпването на непредвидени събития, неправилната оценка на настоящите тенденции, както и множество други микро- и макроикономически фактори, могат да повлияят на

преценката на мениджърския екип на дружеството. Единственият начин за преодоляването на този риск е работата с професионалисти с многогодишен опит, както и поддържане на максимално пълна и актуална информационна база за развитието и тенденциите на пазара на управление на недвижими имоти.

УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на пазара на недвижими имоти за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Извършва се постоянно наблюдение и анализиране на пазарните цени на наемите на офис помещения, за да се минимизира риска от сключването на потенциално неизгодни договори за наем. Също така аналогизирането на пазара на недвижими имоти дава индикация кога е най-подходящият момент за Дружеството да извършва инвестиция.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРЕЗ ТРЕТОТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

През отчетния период „Грийнхаус Пропъртис“ АД няма сключени големи сделки между свързани лица.

24.11.2021 г.

Ива Гарванска-Софиянска,



Изпълнителен директор

„ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС” АД
Междинен Консолидиран Финансов Отчет
30 септември 2021 година

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
30.09.2021г

Настоящият отчет съдържа 33 страници
Ноември 2021, София

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
Към 30 септември 2021

	Пояснение	30.09.2021 BGN'000	30.09. 2020 BGN'000
Приходи от договори с клиенти	6	776	917
Други доходи/ (загуби) от дейността, нето	7	196	181
Разходи за материали	8	(118)	(110)
Разходи за външни услуги	9	(181)	(144)
Разходи за персонал	10	(645)	(573)
Разходи за амортизации		(105)	(156)
Други разходи	11	(9)	(3)
Печалба от оперативна дейност		(86)	112
Финансови приходи	12.1	96	19
Финансови разходи	12.2	(343)	(322)
Печалба/ (загуба) преди данъци върху печалбата		(247)	(303)
Разход за данъци		-	-
Нетна печалба/ (загуба) за периода		(333)	(191)
Друг всеобхватен доход за периода			
Общ всеобхватен доход за годината		(333)	(191)
Притежателите на собствения капитал на дружеството майка		(333)	(191)
Печалба/ (Загуба) на акция		(0.39)	(0,067)

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата 24.11.2021г.



КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 30 септември 2021 година

	Бележки	30.09.2021 BGN'000	31.12.2020 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	13	5 884	5 884
Имоти, машини и съоръжения	14	696	787
Репутация	15	94	94
		6 674	6 765
Текущи активи			
Материални запаси		8	9
Търговски и други вземания	16	2 777	3 268
Финансови активи	17	191	40
Парични средства и краткосрочни депозити	18	262	223
		3 238	3 540
ОБЩО АКТИВИ		9 912	10 305
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал		850	2 850
Невнесен капитал		-	(1420)
Резерви		796	28
Неразпределена печалба/(загуба)		(100)	(1 848)
Печалба/(Загуба) за годината		(333)	1 935
Общо собствен капитал	19	1 213	1 545
Неконтролиращо участие			
		-	-
Нетекущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	20	6 300	-
Задължение по лизингови договори	21	453	503
Търговски заеми	22	1 105	1 005
		7 858	1 508
Текущи задължения			
Задължения по облигационни заеми	20	112	6 336
Търговски и други задължения	22	664	846
Задължение по лизингови договори	21	65	70
		841	7 252
Общо пасиви		8 699	8 760
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		9 912	10 305

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска
Дата 24.11.2021г.



Съставител:
Снежана Гелева

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Към 30 септември 2021 година

	30.09.2021	30.09.2020
	BGN'000	BGN'000
Парични средства на 1 януари	223	147
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 033	1 272
Плащания на доставчици	(524)	(456)
Плащания на персонала и за социалното осигуряване	(619)	(583)
Други постъпления/(плащания), нетно	79	(82)
Нетни парични потоци (използвани в)/от оперативна дейност	(31)	151
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Покупка на дълготрайни активи	-	(11)
Получени лихви по предоставени заеми	16	530
Покупка на инвестиция	3 260	
Постъпления от продажба на инвестиция	(3 460)	(385)
Нетни парични потоци използвани в инвестиционна дейност	147	134
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от заеми	2 483	566
Плащания по заеми	(2 385)	(624)
Плащания на лихви по заеми и лизингови договори	(149)	(209)
Други постъпления	(26)	74
Нетни парични потоци от финансова дейност	(77)	(193)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	39	92
Парични средства на 30 септември	262	239

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата 24.11.2021г.



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
Към 30 септември 2021

	Основен акционерен капитал	Резерви	Натрупани печалби (загуби)	Общо собствен капитал
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2020	1 430	28	(1 848)	(390)
Резерв от вътрешногрупови придобивания	-	-	-	-
Текущ финансов резултат	-	-	1 935	1 935
Общо всеобхватен доход	-	-	1 935	1 935
Салдо на 31 декември 2020 г.	1 430	28	87	1 545
Салдо на 1 януари 2021	1 430	28	87	1 545
Изменение	(580)	768	(187)	1
Текущ финансов резултат	-	-	(333)	(333)
Общо всеобхватен доход	-	-	(333)	(333)
Салдо на 30 септември 2021 г.	850	796	(433)	1 213

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Изпълнителен директор:
Ива Гарванска-Софиянска

Съставител:
Снежана Гелева

Дата 24.11.2021г.



1. Информация за групата

1.1. Дружество – майка

Грийнхаус Пропъртис АД е търговско дружество, регистрирано в България със седалище и адрес на управление: София, бул. “Христофор Колумб” № 43. Съдебната регистрация на дружеството е от 2009 г. в гр. Варна, ЕИК 200923185

Регистрираният капитал на дружеството е 2 850 хил. лева, разпределен в 2 850 х.броя (поименни) акции с номинална стойност 1 лв.

Към 30.09.2021 г. разпределението на акционерния капитал на дружеството-майка е както следва:

1. Камалия Трейдинг ЛТД – Дружество учредено и валидно съществуващо съгласно законите на Кипър, с рег. I 122876 – 81%
2. Пауър Лоджистикс ЕАД – Дружество учредено и вписано в Агенция по вписванията, Търговски регистър с ЕИК 175227641 – 19%

Крайният собственик на групата е дружеството Хай Рейт ЕООД, регистрирано в България.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от трима членове в състав: Ива Христова Гарванска - Софийнска, Пламен Пеев Патев и Николай Атанасов Дачев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Ива Христова Гарванска-Софийнска.

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г бе взето следното решение за намаление на капитала на “Грийнхаус Пропъртис” АД:

1. Намаляване на капитала на „ Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и педесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и педесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегирани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.
2. Цел на намалението.
 - Обезсилване на всички акции от последното увеличение на капитала, решение за което е взето на ОСА проведено на 28.06.2018г ;
 - Покриване на загуби от предходни години;
 - Привеждане в съответствие на записания капитал с чистата стойност на имуществото.
3. Начин на намалението на капитала: капиталът се намалява на основание чл. 200, т.2 във връзка с чл. 187а, ал 1, т.1 от ТЗ.
4. На основание чл. 73а от ТЗ задълженията на акционерите, произтичащи от последното увеличение на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, за остатъчните вноски невнесен капитал се опрощават.
5. Платените вноски от акционерите от увеличението на капитала в общ размер на 580 000 /петстотин и осемдесет хиляди/ лева се отнася във фонд „Резервен“ на Грийнхаус Пропъртис АД за покриване на загуби от минали години.

Структурата на Групата включва Грийнхаус Пропъртис АД като дружество – майка и Еврохотелс ЕАД - дъщерно дружество

Грийнхаус Пропъртис АД, придобива 97,8% от капитала на Еврохотелс ЕАД на 19.01.2017г.

На 01.02.2019г на заседание на съвета на директорите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за изкупуване на останалите 2,2% акции от капитала на дъщерното дружество Еврохотелс. На 04.02.2019г. в Търговския регистър е вписана промяна в акционерната структура на капитала на дружеството като считано от тази дата Грийнхаус Пропъртис АД е едноличен собственик на капитала на Еврохотелс ЕАД

1.2. Дъщерно дружество

Еврохотелс ЕАД е акционерно дружество, учредено с решение по ФД № 1048/1999 г. на Софийски окръжен съд, със седалище гр. Самоков, к.к. Боровец, Хотел „Ела“, България. ЕИК 130035983

Регистрираният капитал на дружеството е 1 863 хил. лева, разпределен в 1 863 003 броя акции на приносител (непривилегирвани) с номинална стойност 1 лв.

Дружеството е с едностепенна система на управление. Съветът на директорите се състои от три члена в състав: Ива Христова Гарванска - Софийска, Борис Тодоров Стратиев и Маргарит Митев Цонев. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Маргарит Митев Цонев.

Нает персонал към 30.09.2021г. – 28 служители (към 31.12.2020г. – 29 служители).

1.3. Резюме на дейността

Дейността на групата от м. юни 2019 г. е реструктурирана и е насочена към предоставяне на комплексни бизнес услуги на малки и средни предприятия и корпоративни клиенти, които включват:

- ✓ Бизнес консултации, в т.ч.: консултации по финансиране на компании, както и последващо обслужване на заеми;
- ✓ Физическо архивиране;
- ✓ Деловодни услуги;
- ✓ Администриране на персонал и обработката на работните заплати;
- ✓ Цялостно счетоводно обслужване на фирми;
- ✓ Хотелиерска дейност, туроператорска дейност туристически услуги, мениджмънт на ресторанти и заведения за бързо хранене

Отчетната и функционалната валута на групата е български лев (BGN).

2. База за изготвяне на финансовия отчет

Консолидираният финансов отчет на “Грийнхаус Пропъртис” АД е съставен в съответствие с всички Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансово отчитане и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила от 1 януари 2020 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз. МСФО, приети от ЕС, е общоприетото наименование на рамката с общо предназначение-счетоводна база, еквивалентна на рамката, въведена с дефиницията съгласно § 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 респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2019 г.), освен ако не е посочено друго.

Ръководството носи отговорност за съставянето и достоверното представяне на информацията в настоящия консолидиран финансов отчет.

3. Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Групата е действащо предприятие.

Ръководството има основание да счита, че ще успее да продължи дейността си като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, бяха взети следните решения:

1. Реализираният положителен финансов резултат за 2020г., а именно печалба 1 871 967,59 лева заделя 10% от реализираната печалба заделя към фонд „Резервен“
2. Намалява капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД от 2 850 000,00 лева на 850 000,00 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 /Два млн./ броя налични, поименни, непривилегирване акции с право на 1/един/ глас, в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинална стойност 1/един/ лев за всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл 187а, ал. 1, т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от

предходни години и привежда в съответствие на вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството.

3. Общото събрание на акционерите взема решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД, вписано в търговския регистър с рег. №20180913151929, в размер на 580 000,00 лева да бъдат отнесени към фонд „Резервен“
4. Общото събрание на акционерите взема решение да измени Устава на „Грийнхаус пропъртис“ АД, във връзка приетото решение за намаляване на капитала на дружеството.

Както е описано в **Приложение 20** дружеството има задължение по издадена емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест млн. и триста хиляди) лева. На 13.09.2021г бе проведено Общо събрание на облигационерите на „Грийнхаус пропъртис“ АД. Общото събрание на облигационерите прие промени в условията на облигационния заем а именно: Удължаване на срока на емисията с 60 месеца, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г. Главничните плащания се променят, а именно 200 000 лева от главницата до 16.05.2024г, 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г на 4,25% годишна база.

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем“, който е сключен между емитента, като застраховател и „Застрахователното дружество „Евроинс“ АД, като застраховател, в полза на облигационерите, като застрахован, с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на Емитента на което и да е и всяко едно лихвено плащане и/ или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие и като са взети предвид възможните ефекти от продължаващото въздействие на пандемията от коронавирус Covid-19.

Вероятно е да има и бъдещи въздействия върху дейността на Дружеството, свързани с бизнес модела, правните и договорните отношения, служителите, потребителите и оборотните средства в резултат на Covid-19. Първоначалното въздействие беше свързано с ограничения при извършване на търговската дейност, спадове на приходите и търсенето на услугите на Дружеството.

Дори и към датата на съставяне на финансовия отчет / индивидуалния финансов отчет са в сила забрани за пътуване, карантинни мерки и ограничения. Бизнесът трябва да се справя с предизвикателства, свързани с намалени приходи и нарушени вериги за доставки. Докато някои държави започнаха да облекчават ограниченията, отпускането на мерките става постепенно в България при несигурност за удължаване на мерките за неопределени бъдещи периоди.

Пандемията доведе до значителна волатилност на финансовите и стоковите пазари в България и в световен мащаб. Различни правителства, включително България обявиха мерки за предоставяне както на финансова, така и на нефинансова помощ за засегнатите сектори и засегнатите бизнес организации.

В тези условия ръководството на Групата направи анализ и преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще и ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на индивидуалния финансов отчет.

4. Промени в счетоводната политика

4.1. Нови стандарти, влезли в сила от 1 януари 2020 г.

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

МСС 1 и МСС 8 (изменени) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Целта на измененията е да се използва една и съща дефиниция на същественост в рамките на Международните стандарти за финансово отчитане и Концептуалната рамка за финансово отчитане. Съгласно измененията:

- неясното представяне на съществената информация или смесване на съществена с несъществена информация има същия ефект като пропускането на важна информация или неправилното ѝ представяне. Предприятията решават коя информация е съществена в контекста на финансовия отчет като цяло; и
- „основните потребители на финансови отчети с общо предназначение“ са тези, към които са насочени финансовите отчети и включват „съществуващи и потенциални инвеститори, заемодатели и други кредитори“, които трябва да разчитат на финансовите отчети с общо предназначение за голяма част от финансовата информация, от която се нуждаят.

Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

СМСС е издал преработена концептуална рамка, която влиза в сила незабавно. Рамка не води до промени в нито един от съществуващите счетоводни стандарти. Въпреки това, предприятията, които разчитат на концептуалната рамка при определяне на своите счетоводни политики за сделки, събития или условия на дейността си, които не са разгледани специално в конкретен счетоводен стандарт, ще могат да прилагат преработената рамка от 1 януари 2020 г. Предприятията ще трябва да преценят дали техните счетоводни политики са все още подходящи съгласно преработената концептуална рамка. Основните промени са:

- за да се постигне целта на финансовото отчитане се фокусира върху ролята на ръководството, което трябва да служи на основните потребители на отчетите
- отново се набляга на принципа на предпазливостта като необходим компонент, за да се постигне неутрално представяне на информацията
- дефинира се кое е отчитащото се предприятие, като е възможно да е отделно юридическо лице или част от предприятието
- преразглеждат се определенията за актив и пасив
- при признаването на активи и пасиви се премахва условието за вероятност от входящи или изходящи потоци от икономически ползи и се допълват насоките за отписване
- дават се допълнителни насоки относно различните оценъчни бази и
- печалбата или загубата се определят като основен показател за дейността на предприятието и се препоръчва приходите и разходите от другия всеобхватен доход да бъдат рециклирани през печалбата или загубата, когато това повишава уместността или достоверното представяне на финансовите отчети.

МСФО 3 (изменен) – Определение на стопанска дейност, в сила от 1 януари 2020 г., приет от ЕС

Измененото определение за стопанска дейност изисква придобиването да включва входящи материали и съществен процес, които в съвкупност значително да допринасят за способността за създаване на изходяща продукция. Определението на понятието „продукция“ се изменя така че да се фокусира върху стоките и услугите, предоставяни на клиентите, които генерират доход от инвестиции и други доходи. Определението изключва възвращаемостта под формата на по-ниски разходи и други икономически ползи. Измененията вероятно ще доведат до отчитане на повече придобивания, класифицирани като придобивания на активи.

Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти (издадена на 26 септември 2019 г.), в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС

Предлаганите изменения включват елементи, отразяващи новите изисквания за оповестяване, въведени от измененията на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7.

Изменения на МСФО 16 намаления на наемите, свързани с Covid-19, в сила от 1 юни 2020, приет от ЕС

Промените касаят единствено лизингополучателите по договори за лизинг, които са получили отстъпка от наемната сума или не дължат наем за определен период от време в резултат на пандемията от коронавирус Covid-19. В този случай лизингополучателите може да не считат намалените наемни вноски или опростените наеми за периодите до или преди 30 юни 2021 г. като модификация на лизинговия договор, независимо дали наемните суми впоследствие са увеличени след 30 юни 2021 г.

4.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2020 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и

изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансовите отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС
- Изменения в МСФО 3 Бизнес комбинации, МСС 16 Имоти, машини и съоръжения, МСС 37 Провизии, условни пасиви и условни активи, в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Годишни подобрения 2018-2020 г. в сила от 1 януари 2022 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 4 Застрахователни договори - отлагане на МСФО 9, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- Изменения на МСФО 9, МСС 39, МСФО 7, МСФО 4 и МСФО 16 Реформа на лихвените показатели - Фаза 2, в сила от 1 януари 2021 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени” в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 17 „Застрахователни договори” в сила от 1 януари 2023 г., все още не е приет от ЕС

5.Счетоводна политика

5.1.Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към индивидуалния финансов отчет.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

5.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети”.

Дружеството представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

5.3. Принципи на консолидация

Към 30 септември 2021г. Групата се състои от Дружеството-майка и дъщерните дружества, изброени в бележка Информация за групата.

Дъщерните са всички дружества, върху които Групата притежава контрол. Групата контролира едно дружество, когато Групата е изложена на, или има права върху, променливата възвръщаемост от нейното участие в това дружество и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите пълномощия върху дружеството.

Отчетите на дъщерното дружество подлежат на пълна консолидация от момента, в който контролът бъде придобит ефективно от Дружеството-майка и се изключват от консолидирания отчет, когато дружеството престане да бъде контролирано от Дружеството-майка.

Когато е необходимо, са извършени корекции и рекласификации на финансовите данни от индивидуалните отчети на дъщерните дружества с цел уеднаквяване на счетоводните им политики с политиката на Дружеството-майка.

Всички съществени вътрешно-групови салда и вътрешно-групови сделки и произтичащите печалби и загуби са елиминирани в резултат на консолидационните процедури.

Неконтролиращи участия в дъщерни дружества се оповестяват отделно от собствения капитал на Групата. Участието на неконтролиращи акционери се оценява при първоначалното признаване на бизнес комбинацията по един от следните два начина: (1) по справедлива стойност или (2) като пропорционалния дял на неконтролиращите участия в справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество. Изборът на метод за първоначално отчитане на неконтролиращите участия се прави отделно при всяка бизнес комбинация.

При последващо оценяване, салдото на неконтролиращите участия се определя като към първоначално признатото салдо се прибави дела на неконтролиращите акционери в промените в собствения капитал на дъщерното дружество. Всеобхватния доход се разпределя към неконтролиращите участия дори, когато това води до отрицателно салдо на неконтролиращите участия.

При придобиването им инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по метода на покупката, който включва идентифициране на придобивания, определяне цената на придобиване и разпределение на цената на придобиване между придобитите активи и поетите пасиви и условни задължения.

Цената на придобиване се определя като съвкупност от справедливата стойност към датата на размяната, на предоставените активи, възникналите или поети задължения и капиталовите инструменти, емитирани от придобивания, в замяна на контрола над придобивания, както и разходите пряко свързани със сделката. Превишаването на цената на придобиване над дела на придобивания в нетната справедлива стойност на разграничимите активи, пасиви и условни задължения на придобивания, се отчита като репутация. В случай, че цената на придобиване е по-ниска от дела на инвеститора в справедливата стойност на нетните активи на придобитото дружество, разликата се признава директно в отчета за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние, репутацията се отчита по първоначална стойност, намалена с натрупани загуби за обезценка, ако има такива. Репутацията, възникнала при бизнес комбинации се проверява за обезценка веднъж годишно, или по-често, ако събития или промени в обстоятелствата дават индикации, че тя може да е обезценена. За целите на проверка за обезценка, репутацията се разпределя на единиците генериращи парични потоци, които се очаква да се влияят положително от бизнес комбинацията.

5.4. Бизнес комбинации

Съгласно изискванията на МСФО 3 Бизнес комбинации, бизнес комбинацията е обединяване на отделни предприятия или бизнеси в едно отчитащо се дружество. В случай, че дружество придобива контрол над друго дружество, което не представлява отделен бизнес, обединяването на тези дружества не се счита за бизнес комбинация. Бизнес комбинацията се отчита по метода на покупката съгласно изискванията на приложимите стандарти.

Когато в отчетни периоди след придобиването на контрола в дъщерното дружество настъпят промени, в участието на Дружеството-майка в дъщерното дружество, без това да води до загуба на контрол, промените се отчитат като операции със собствения капитал (т.е. операции със собствениците в качеството им на собственици). При такива обстоятелства преносните стойности на контролиращите и неконтролиращите участия се коригират, за да отразят промените в относителните им участия в дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която се коригират неконтролиращите участия, както и справедливата стойност на платеното или полученото възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на Дружеството-майка.

Когато Групата изгуби контрол върху свое дъщерно дружество, печалбата или загубата от сделката се определя като разликата между (1) общата сума на справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на остатъчния дял в дружеството и (2) отчетната стойност на активите (вкл. репутация), пасивите и неконтролиращото участие на продаденото дружество.

5.5. Сравнителни данни и преизчисление на началните салда

Групата представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се преизчисляват и рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година, така както е оповестено на съответните места във финансовия отчет.

5.6. Приходи

За да определи дали и как да признае приходи, Групата 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 Групата удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Групата 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 Групата 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.

Във всички случаи общата цена на сделката за даден договор се разпределя между различните задължения за изпълнение въз основа на относителните самостоятелни продажни цени на отделните продукти и услуги. Цената на сделката по договора изключва всички суми, събрани от името и за сметка на трети страни.

Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви са свързани с предоставени заеми и дългови ценни книжа – корпоративни облигации. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

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

5.7. Активи и пасиви по договори с клиенти

Групата 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. Групата 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.

Групата 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 Групата определя размера на обезценката за актив по договора в съответствие с МСФО 9 „Финансови инструменти“.

5.8. Разходи

Оперативни разходи

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

Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва. Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи“.

Когато са получени заеми без конкретно целево предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е средно претеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Групата, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

5.9. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 EUR = 1.95583 лв.

5.10. Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (дълготрайни материални активи) се представят по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Първоначално придобиване

При първоначално придобиване на имоти, машини и оборудване, те се оценяват по себестойност, която включва покупната цена, митническите такси и всички други преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Последващо оценяване

Избраният подход за последваща балансова оценка на имоти, машини и оборудване е препоръчителният подход по МСС 16 – цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Последващи разходи

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, които имат характер на подмяна на определени компоненти, възлови части и агрегати или на подобрения и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив. Същевременно неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от балансовата стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Разходи за лихви

Разходите за лихви по кредити /заеми, които се отнасят конкретно към имот, който се изгражда, се капитализират в стойността на имота.

Методи на амортизация

Използва се линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира. Срокът на годност по отделни активи е определен, като е съобразен с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване. Срокът на годност по групи активи е както следва:

- машини, съоръжения и оборудване – от 3 до 4 години
- компютри, периферия, софтуер – 2 години
- леки автомобили – 4 години
- други – от 6 до 7 години

Определените срокове на полезен живот на дълготрайните активи се преглеждат в края на всеки отчетен период и при установяване на значителни отклонения спрямо бъдещите очаквания за срока на използването на активите, същият се коригира перспективно.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на имотите, машините и оборудването подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за доходите, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер, и надвишението се включва като разход в отчета за доходите.

5.11. Нематериални активи

Това са активи, които нямат физическа осезаема форма – програмни продукти, патенти, лицензи, търговски марки.

5.12. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

5.13. Лизинг

5.13.1. Наети активи

Групата като лизингополучател

Групата преценява дали даден договор е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Групата извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Групата има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Групата има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Групата оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Групата признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Групата, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Групата амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Групата също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Групата оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Групата.

За да определи диференциалния лихвен процент, Групата използва, когато е възможно, приложимият лихвен процент от последното финансиране от трети страни, коригиран с цел да отрази промените в условията за финансиране, които са настъпили след това последно финансиране.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Групата е избрала да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

В отчета за финансовото състояние, активите с право на ползване са включени в имоти, машини и съоръжения, а задълженията по лизингови договори са представени на отделен ред.

Групата като лизингодател

Счетоводната политика на Групата, съгласно МСФО 16, не се е променила спрямо сравнителния период.

Като лизингодател, Групата класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

5.14. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската стойност от: себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, които се извършват, за да се доведе даден продукт в неговото настоящо състояние и местонахождение, се включват в себестойността, както следва:

Стоки – всички доставни разходи, които включват фактурна цена, вносни мита и такси, транспортни разходи, невъзстановяеми данъци и други разходи, които допринасят за привеждане на стоките в готов за продажба вид;

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност) Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация. Тя се определя на база анализ от специалисти в дружеството, като се използва информация за цени от последни доставки и/или офертни цени на материални запаси от същия вид.

5.15. Финансови инструменти

5.15.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Групата 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.

5.15.2. 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:

- финансови активи, дългови инструменти оценявани по амортизирана стойност;
- финансови активи оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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

- бизнес моделът на Групата 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 на ред други разходи в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

5.15.3. Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи, 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:

- Групата 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. Групата класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, предоставени заеми, търговските и други вземания, 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. Групата 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 хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Тази категория съдържа също така инвестиции в капиталови инструменти. Групата отчита тези инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата и не е направила неотменим избор за отчитане по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

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 котирани 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

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

- Групата 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.
- 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.

При освобождаването от дългови инструменти от тази категория всяка стойност, отчетена в преоценъчния резерв на инструментите се прекласифицира в печалбата или загубата за периода.

5.15.4. Обезценка на финансовите активи

Изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват заеми и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност и по справедлива стойност през друг всеобхватен доход, търговски вземания, активи

по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и кредитни ангажменти 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 Групата 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 (Етап 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Етап 2)
- „Етап 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата.

12-месечни 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 Групата и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дискотирана 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

Групата 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. Дружеството използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби чрез разпределянето на клиентите по индустрии и срочна структура на вземанията и използвайки матрица на провизиите.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Групата признава очакваните 12-месечни кредитни загуби за финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Към всяка отчетна дата Групата оценява дали съществува значително увеличение на кредитния риск на инструмента.

При оценяването на тези рискове Групата разчита на готовата налична информация като кредитните рейтинги, публикувани от основните агенции за кредитен рейтинг за съответния актив. Групата държи единствено прости финансови инструменти, за които специфични кредитни рейтинги обикновено са на разположение. Ако няма информация или информацията относно факторите, които влияят на рейтинга на наличния актив, е ограничена, Групата обединява подобни инструменти в един портфейл, за да оцени на тази база дали има значително увеличение на кредитния риск.

В допълнение, Групата разглежда и други показатели като неблагоприятни промени в дейността, икономически или финансови условия, които могат да засегнат способността на издателя на капиталовия инструмент / кредитополучателя да изпълни задълженията си по дълга или неочаквани промени в оперативните резултати на емитента / заемополучателя.

Ако някой от тези показатели води до значително увеличение на кредитния риск на инструментите, Дружеството признава за тези инструменти или този клас инструменти очаквани кредитни загуби за целия срок на инструмента.

5.15.5. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват получени заеми, търговски и други финансови задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

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.

5.16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

5.17. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Размерът на вноските се определя от Кодекса за социалното осигуряване и Закона за здравното осигуряване – въз основа на доходите за периода. Трудовите отношения с работниците и служителите и дружеството, в качеството му на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите” и здравно осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО и Закона за бюджета на НЗОК за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено в Кодекса за социално осигуряване.

Изцяло за своя сметка работодателят прави осигурителна вноска за фонд “Трудова злополука и професионална болест”.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове “Пенсии”, фонд “Общо заболяване и майчинство”, фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест”, както и за допълнително задължително пенсионно осигуряване (универсални и професионални пенсионни фондове) - на база фиксираните по закон проценти (посочени по-горе) и няма друго допълнително правно или конструктивно задължение за доплащане във фондовете в бъдеще. Аналогично са задълженията по отношение на здравното осигуряване.

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

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

Съгласно Кодекса на труда работодателят е задължен да изплаща на персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. По своите характеристики тези схеми представляват планове с дефинирани доходи.

Изчислението на размера на тези задължения предполага участието на квалифицирани актюери, за да може да се определи тяхната сегашна стойност към датата на отчета, която да се включи в баланса, а респ. изменението в стойността им в отчета за доходите.

Към датата на издаване на настоящия финансов отчет, в дружеството не е изготвен актюерски доклад, с изчисления относно дългосрочните им задължения към персонала за обезщетения при пенсиониране .

5.18. Акционерен капитал и резерви

Дружеството - майка е акционерно и е задължено да регистрира в Търговския регистър определен размер на *акционерен капитал*, който да служи като обезпечение на вземанията на кредиторите към тях. Акционерите отговарят за задълженията до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон и устава дружеството е длъжно да формира и резерв *“фонд Резервен”*, като той се формира за сметка на:

- най-малко една десета от печалбата, която се отделя докато средствата във фонда достигнат една десета част от акционерния капитал или по-голяма част, определена по решение на Общото събрание на акционерите;
- средствата получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв);
- други източници, предвидени по решение на Общото събрание.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Когато средствата във фонда достигнат определения в устава минимален размер, средствата над тази сума могат да бъдат използвани за увеличаване на акционерния капитал.

5.19. Данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номинална данъчна ставка за 2021г. е 10% (за 2020г. също е 10%).

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/(загуба).

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглеждат на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степеня, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъци, свързани с обекти, които са отчетени директно в собствения капитал или друга балансова позиция, също се отчитат директно към съответния капиталов компонент или балансовата позиция.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила.

5.20. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 5.17.

5.20.1. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

5.20.2. Дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност

Анализът и намеренията на ръководството са потвърдени от бизнес модела на държане на дълговите инструменти, които отговарят на изискванията за получаване на плащания единствено на главница и лихви и държане на активите до събирането на договорените парични потоци от предоставени заеми на трети лица, които са класифицирани като дългови инструменти, оценявани по амортизирана стойност. Това решение е съобразено с текущата ликвидност и капитала на Групата.

5.20.3. Срок на лизинговите договори

При определяне на срока за лизинговите договори, ръководството взема предвид всички факти и обстоятелства, които създават икономически стимул да упражняват опция за удължаване или не упражняват опция за прекратяване. Опциите за удължаване (или периодите след опциите за прекратяване) са включени в срока на лизинга само ако е достатъчно сигурно, че лизинговият договор е удължен (или не е прекратен).

Срокът на лизинга се преоценява, ако опцията действително се упражнява (или не се упражнява) или Групата се задължава да я упражни (или не упражни). Оценката на разумната сигурност се преразглежда само ако настъпи значимо събитие или значителна промяна в обстоятелствата, която засяга тази оценка и това е под контрола на лизингополучателя.

5.20.4. Признаване на отсрочени данъци във връзка с активи и пасиви, възникващи от лизингови договори

Когато в резултат на лизингов договор възникват активи и пасиви, които водят до първоначалното признаване на облагаема временна разлика, свързана с актива право на ползване, и равна по стойност приспадаща се временна разлика по задължението за лизинг, това води до нетна временна разлика в размер на нула. Следователно Групата не признава отсрочени данъци във връзка с посочените лизингови сделки, дотолкова, доколкото в рамките на полезния срок на актива и падежа на пасива, нетните данъчни ефекти ще са нула. Отсроченият данък обаче ще се признава, когато в следващите периоди възникнат временни разлики при положение, че са налице общите условия за признаване на данъчни активи и пасиви по реда на МСС 12.

5.21. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

5.21.1. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 30 юни 2021 г. Ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Групата. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5.21.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Групата и всички парични потоци, които Групата очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятностно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Групата.

5.21.3. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти и инвестиционни имоти. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

Ръководството прилага различни оценъчни техники, които биха били подходящи спрямо спецификата на съответните условия, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като се стреми да използва в максимална степен

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС”АД
Към 30.09. 2021 година

наличната публично наблюдаема информация и респ. – да минимизира използването на ненаблюдаема информация. Дружеството използва и трите допустими подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често прилаганите оценъчни техники са пазарния подход.

Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по справедлива стойност, се категоризира в рамките на следната йерархия на справедливите стойности, а именно:

Ниво 1 – Котиран (некоригиран) пазарен цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;

Ниво 2 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които са различни от директно котиран цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, вкл. когато котираните цени са обект на значителни корекции; и

Ниво 3 – Оценъчни техники, при които се използват входящи данни, които в значителната си част са ненаблюдаеми.

За тези активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност във финансовите отчети на повторяема база, се прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер в нивата на йерархия на справедливата стойност на даден актив или пасив в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

В Дружеството са разработени вътрешни правила и процедури по измерването на справедливата стойност на различните видове активи и пасиви.

За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти се използва експертизата на външни лицензирани оценители.

6. ПРИХОДИ ОТ ДОГОВОРИ С КЛИЕНТИ

	30.09.2021	30.09.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от наеми	48	41
Приходи от комплексни бизнес услуги	270	248
Приходи от хотелско настаняване	404	565
Печалба от продажба на стоки, в т.ч.:	54	63
<i>Приходи от продажба на стоки от хотел</i>	<i>145</i>	<i>149</i>
<i>Отчетна стойност на продадени стоки</i>	<i>(91)</i>	<i>(86)</i>
Общо приходи от дейност:	776	917

7. ДРУГИ ДОХОДИ/ (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА, НЕТНО

	30.09.2021	30.09.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Приходи от продажба на дълготрайни активи	-	-
<i>Балансова стойност на продадени активи</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	-
Други доходи	93	111
Държавна помощ Мярка 60/40	103	70
Общо:	196	181

Еврохотелс ЕАД, кандидатства в Агенцията по заетостта за изплащане на компенсация за 21 броя работници и служители на дружеството за периода на извънредното положение и извънредната епидемична обстановка по реда на ПМС 55/30.03.2020 г. Мярката 60/40.

8. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ

	30.09.2021	30.09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Природен газ	32	24
Ел. енергия	38	31
Инвентар	10	12
Консумативи	14	7
Вода	4	4
Други	20	32
Общо	118	110

9. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	30.09.2021	30.09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Комисионни	15	19
Пране на бельо	16	19
Застраховки	9	12
Разход поддръжка на сграда	5	8
Туристически данък	13	13
Транспортни разходи	19	9
Консултантски, одиторски, юридически	12	22
Банкови такси	12	18
Данък сгради и такса смет	4	-
Други външни услуги	76	24
Общо	181	144

10. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛ

	30.09.2021	30.09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за заплати	549	491
Разходи за осигурителни вноски	96	82
Общо:	645	573

11. ДРУГИ РАЗХОДИ

	30.09.2021	30.09.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Обезценка за очаквани кредитни загуби	-	-
Възстановена обезценка за кредитни загуби	-	-
Нетно изменение на провизията за обезценка за кредитни загуби	-	-
Други разходи	9	3
Общо:	9	3

12. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ/(РАЗХОДИ), НЕТНО

30.09.2021 30.09.2020

12.1. Финансови приходи:	хил. лв.	хил. лв.
Нетни печалби от операции с финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	
Приходи от лихви	78	19
Приходи от оценки до справедлива стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	18	
Приходи от дивиденди от капиталови инструменти, отчитани като финансови активи по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	
Общо:	96	19

	30.09.2021	30.09.2020
12.2. Финансови разходи:	хил. лв.	хил. лв.
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност	(274)	(268)
- Облигационни заеми	(224)	(224)
- Получени заеми от трети лица	(50)	(44)
Разходи за лихви по лизингови договори	(19)	(22)
Разходи от оценки до справедлива стойност на активи отчитани по справедлива стойност през печалбите и загубите	-	-
Нетни загуби от операции с финансови активи	(43)	-
Други финансови разходи	(7)	(32)
Общо:	(343)	(322)

13. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари	5 884	5 512
Оценка до справедлива стойност към 30 септември, отчетена в отчета за печалбите или загубите и другия всеобхватен доход	-	372
Салдо на 30 септември	5 884	5 884

Инвестиционните имоти представляват земи и сгради. Оценката на справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана в Ниво 2 от йерархията на справедливите стойности, което включва използването на хипотези, различни от обявени (некоригирани) цени на активен пазар за идентични активи, които са наблюдаеми пряко или косвено. Основната техника за оценяване на справедливата стойност е използването на сравнителен метод (метод на пазарните аналози). Сравнителният метод използва продажни цени на квадратен метър на сравними имоти с подобно местоположение, които са коригирани по отношение на комуникация и подобрения, както и по отношение на големина на имота. Ключови предположения, такива към които възстановимата стойност на земите е най-чувствителна, са свързани с пазарните продажни цени за кв.м.

За инвестиционните имоти е учредена договорна ипотека в полза на банка по договор за предоставен банков кредит на трето лице.

14. ИМОТИ МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ

	Актив с право на ползване сгради	Машины, съоръжения и оборудване	Разходи по придобиване на ДМА	Нематериални активи и други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо на 01 януари 2020г.	734	862	5	13	1 614
Придобити	-	46	-	1	47
Отписани	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2020 г.	734	908	5	14	1 661
Салдо на 01 януари 2020г.	(82)	(619)	-	(9)	(710)
Начислена амортизация за годината	(109)	(51)	-	(4)	(164)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Салдо на 31 декември 2020 г.	(191)	(670)	-	(13)	(874)
Балансова стойност на 31 декември 2020г.	543	238	5	1	787
Салдо на 01 януари 2021г.	734	908	5	14	1 661
Придобити	-	13	-	1	14
Отписани	-	-	-	-	-
Салдо на 30 септември 2021 г.	734	921	5	15	1 675
Нагрупана амортизация					
Салдо на 01 януари 2021г.	(191)	(670)	-	(13)	(874)
Начислена амортизация за годината	(58)	(45)	-	(2)	(105)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Салдо на 30 септември 2021г..	(249)	(715)	-	(15)	(979)
Балансова стойност на 30 юни 2021г..	485	206	5	-	696

15. РЕПУТАЦИЯ

	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари	94	94
Салдо на 30 септември	94	94

Ръководството на Групата е направило необходимите процедури за извършване на задължителния тест за обезценка на признатата в консолидирания годишен отчет за финансовото състояние репутация от придобиването на дъщерно дружество. За целта е прието, че всяко отделно дружество се явява в качеството на “обект, генериращ парични потоци”.

Направен е подробен преглед дали са настъпили събития и факти, явяващи се индикатори за промени в направените предположения и преценки към 30.09.2021 г. В резултат на направените анализи ръководството на Групата счита, че няма данни за обезценка на репутацията.

16. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Вземания за покупка на финансови инструменти		2 650
Вземания от клиенти, несвързани лица, брутна сума преди обезценка	209	174
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания	(49)	(49)

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Към 30.09. 2021 година

Вземания от клиенти	160	125
Вземания от клиенти, свързани лица, брутна сума преди обезценка	1	-
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на търговски вземания</i>	-	-
Вземания от клиенти, свързани лица	1	-
Лихви по облигации, брутна сума преди обезценка	562	562
<i>Очаквани кредитни загуби от обезценка</i>	(176)	(176)
Лихви по облигации	386	386
Предоставени заеми, несвързани лица брутна сума преди обезценка*	71	71
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на несвързани лица</i>	(59)	(59)
Предоставени заеми, несвързани лица	12	12
Предоставени заеми, свързани лица брутна сума преди обезценка**	2 139	9
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на предоставени заеми на свързани лица</i>	-	-
Предоставени заеми, свързани лица	2 139	9
Вземания придобити по цесии, брутна сума преди обезценка	16	20
<i>Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка на вземания възникнали по цесии</i>	(5)	(5)
Вземания придобити по цесии	11	15
Предплатени разходи	2	5
Предоставени аванси	-	12
Вземане по предоставена Държавна помощ Мярка 60/40	-	44
Лихви по предоставени заеми	62	-
Предоставени гаранции	4	5
Други вземания	-	5
Общо текущи търговски и други вземания	2 777	3 268

**Предоставените заеми, в т.ч. на свързани лица в размер на 2 130 000 лв. със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,5%.

*Предоставените заеми, в т.ч. на несвързани лица са със срок на погасяване до една година и годишна лихва от 5,0%.

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски и други финансови вземания на Дружеството са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички вземания от клиенти е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода.

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, несвързани лица може да бъде представено по следния начин:

	30.09.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	49	103
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	-	(54)
Салдо към 30 септември	49	49

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби на вземания от клиенти, свързани лица може да бъде представено по следния начин:

	30.09.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	-	5
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	(5)
Салдо към 30 септември	-	-

Изменението в размера на коректива за очаквани кредитни загуби по предоставени заеми, вкл. свързани лица и лихви по облигации може да бъде представено по следния начин:

	30.09.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Салдо към 1 януари	240	147
Коректив за очаквани кредитни загуби	-	93
Салдо към 30 септември	240	240

17. ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Краткосрочните финансови активи през представените отчетни периоди включват различни инвестиции, които не отговарят на бизнес модела за събиране на договорните парични потоци, или Дружеството е решило да използва възможността да класифицира тези активи като такива.

	30.09.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Борсови капиталови инструменти	191	40
Общо:	191	40

Борсовите капиталови инструменти включват:

Еврохолд България АД	18	38
Делта Кредит АДСИЦ	3	2
Синтетика АД	1	-
Формопласт АД	1	-
ИП Дилингова Финансова Компания АД	168	-
Общо:	191	40

Краткосрочните финансови активи са оценени по справедлива стойност, определена на базата на борсовите котировки към датата на финансовия отчет.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи” и ред „Финансови приходи”.

18. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ЕКВИВАЛЕНТИ

	30.09.2021	31.12.2020
	<i>хил. лв.</i>	<i>хил. лв.</i>
Парични средства на каса	43	54
Парични средства по банкови сметки	219	164
Парични средства по сметки при инвестиционен посредник	-	5

Парични средства и еквиваленти

262

223

19. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

30.09.2021

31.12.2020

хил. лв.

хил. лв.

Основен акционерен капитал

850

2 850

Невнесен капитал

(1 420)

Резерви

796

28

Непокрити загуби от минали години

(100)

(1 848)

Текущ финансов резултат печалба/(загуба)

(333)

1 935

Общо:

1 213

1 545

20. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ

30.09.2021

31.12.2020

хил. лв.

хил. лв.

Нетекущи

Облигация - главница

6 300

6 300

6 300

6 300

Текущи

Облигация - главница

-

Облигация - лихва

112

36

6 412

36

На 14 Ноември 2016 година дружеството е издало емисия облигации на обща стойност 6,300,000 (шест милиона и триста хиляди) лева. Емисията е с код ISIN: BG2100017164. Броят на издадените облигации е 6 300 (шест хиляди и триста) с номинална стойност 1 000 (хиляда) лева за срок от 5 години. Главницата по облигацията е платима на датата на последното лихвено плащане, а именно на 16.11.2021 г.

Лихвите по облигациите се изплащат на всеки шест месеца, считано от датата на издаване на емисията. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 4,75%.

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издаданата емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 16.05.2017г.

Облигационния заем е обезпечен със застрахователен договор „Облигационен заем“, който е сключен между емитента, като застраховащ и „Застрахователното дружество „Евроинс“ АД, като застраховател, в полза на облигационерите, като застрахован, с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на Емитента на което и да е и всяко едно лихвено плащане и/ или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

На 13.09.2021г е проведено Общо събрание на облигационерите на Грийнхаус Пропъртис АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г.

Приема се погасителен план за изплащане на главницата, както следва: 200 000 лв от главницата на 16.05.2024г.; 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г - 4,25% на годишна база.

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 15.11.2016г.

Общото събрание на облигационерите на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

21. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ЛИЗИНГОВИ ДОГОВОРИ

	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения по лизингови договори – нетекуща част	453	503
Задължения по лизингови договори – текуща част	65	70
Задължения по лизингови договори	518	573

Групата наема част от сграда, която използва за офис и архивни помещения. С изключение на краткосрочните договори за лизинг и лизинга на активи с ниска стойност, всеки лизинг се отразява в отчета за финансовото състояние като актив с право на ползване и задължение по лизинг. Променливите лизингови плащания, които не зависят от индекс или променливи проценти се изключват от първоначалното оценяване на пасива и актива по лизинга. Групата класифицира активите си с право на ползване по последователен начин в своите имоти, машини и съоръжения (вижте пояснение 14).

Всеки лизинг обикновено налага ограничение, че активите с право на ползване могат да бъдат използвани само от Дружеството, освен ако Дружеството има договорно право да преотдава под наем актива на трето лице. Лизинговите договори или не могат да бъдат отменени, или могат да бъдат отменени само при заплащане на значителни санкции за предсрочно прекратяване. Някои лизингови договори съдържат опция за удължаване на лизинговия договор за следващ срок. Дружеството няма право да продава или залага наетите активи като обезпечение. Съгласно договора за лизинг на офис и архивни помещения, Дружеството трябва да поддържа наетите имоти в добро състояние и да върне имотите в първоначалното им състояние след изтичане на лизинговия договор. Дружеството е длъжно да застрахова наетите имоти, машини и съоръжения и да заплаща такси за поддръжка в съответствие с договорите за лизинг.

Бъдещите минимални лизингови плащания към 30 09 2021 г. са както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания						Общо
	До 1	1-2	2-3	3-4	4-5	След 5	
	година	години	години	години	години	години	
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
30 септември 2021 г.							
Лизингови плащания	88	80	80	80	80	208	616
Финансови разходи	(23)	(20)	(17)	(14)	(11)	(13)	(98)
Нетна настояща стойност	65	60	63	66	69	195	518

Лизингови плащания, които не се признават като пасив

Дружеството е избрало да не признава задължение по лизингови договори, ако те са краткосрочни (лизинги с очакван срок от 12 месеца или по-малко) или ако те са за наем на активи с ниска стойност. Плащания направени по тези лизингови договори се признават като разход по линейния метод. В допълнение, някои променливи лизингови плащания не могат да бъдат признавани като лизингови пасиви и се признават като разход в момента на възникването им.

22. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	30.09.2021	31.12.2020
	хил. лв.	хил. лв.
<u>Нетекущи</u>		
Търговски заеми, несвързани лица	1 105	1 005
Общо нетекущи задължения	1 105	1 005

Нетекущите заеми в размер на 1 005 хил.лв. са със срок на погасяване 2022 година и лихвен процент от 4-4,16%
Нетекущите заеми в размер на 100 хил.лв. са със срок на погасяване 2023 година и лихвен процент от 6.0%

<u>Текущи задължения</u>		
Задължения по получени заеми, несвързани лица	263	121
Задължения по получени заеми, свързани лица (пояснение 23)	81	172
Задължения по придобиване на финансови активи	-	372
Задължения към доставчици и клиенти	67	85
Задължения към персонал	48	40
Задължения за застраховки	-	9
Задължения към осигурители	25	15
Задължения за данъци	12	17
Получени гаранции	1	1
Други задължения	167	14
Общо текущи задължения	664	846

Текущите заеми са с лихвен процент 5,5 - 6% и срок на погасяване до една година.
Задължението към 31.12.2020 г. в размер на 372 хил.лв. е по договор от 2020 г. за покупка на 60000 бр. акции от капитала на дружество, чието капиталиви инструменти са борсово търгуеми. Към датата на изготвяне на финансовия отчет задължението е изцяло погасено.

23. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Крайна компания- майка
Крайната компания-майка на Дружеството е Хай Рейт ЕООД

Компания – майка
КАМАЛИЯ ТРЕЙДИНГ ЛИМИТИД – мажоритарен собственик на капитала с 81%.

Дъщерно предприятие
Еврохотелс ЕАД – гр. Самоков, КК Боровец, Хотел Ела

Други свързани лица:
Етропал АД, Етропал – Трейд ООД, Синтетика АД, Уандър Груп АД, ЧСУ Свети Георги ЕООД, ЧДГ Свети Георги ЕООД, Образователно-спортен комплекс Лозенец ЕАД, Бензин ЕООД, Евротрък ЕООД, са свързани лица под общ контрол.

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за всеобхватния доход	Приходи от продажби на услуги
	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)	
Синтетика АД	2020г. 15
Синтетика АД	2021г. 11
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г. 18

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Към 30.09. 2021 година

Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г.	14
Хай Рейт ЕООД	2021г.	55
Общо за 2020	2020г.	33
Общо към 30 септември 2021	2021г.	80

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за финансовото състояние		Вземания от свързани лица	Задължения към свързани лица
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица (под общ контрол)			
Синтетика АД	2020г.	-	-
Синтетика АД	2021г.	1	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2020г.	-	-
Вапцаров Бизнес Център ЕООД	2021г	-	34
Хай Рейт ЕООД	2020г	-	47
Хай Рейт ЕООД	2021г	2 130	-
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	9	9
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	9	9
Общо 31.12.2020	2020г.	9	56
Общо 30.09.2021	2021г.	2 141	43

Сделки със свързани лица, отразени в отчета за паричните потоци		Постъпления	Плащания по
		по заеми	заеми
		хил. лв.	хил. лв.
Други свързани лица			
Синтетика АД	2021г	1	-
Камалия трейдинг лимитид	2020г.	-	-
Камалия трейдинг лимитид	2021г.	-	-
Хай Рейт ЕООД	2020г	245	274
Хай Рейт ЕООД	2021г	-	2 177
Вапцаров Бизнес Център	2020г	-	148
Вапцаров Бизнес Център	2021г	-	-
Общо	2020г.	245	422
Общо 30.09.2021	2021г.	1	2 177

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на периода са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции.

24. КАТЕГОРИИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	30.09.2021 хил. лв.	31.12.2020 хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Предоставени заеми		-	400
Търговски и други вземания		635	2 859

МЕЖДИНЕН КОНСОЛИДИРАН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
НА „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД
Към 30.09. 2021 година

Вземания от свързани лица	2140	9	
Пари и парични еквиваленти	262	223	
	<u>3 037</u>	<u>3 491</u>	
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти	191	40	
	<u>191</u>	<u>40</u>	
Финансови пасиви	Пояснение	30.09.2021	31.12.2020
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Облигационни заеми		6 412	6 336
Задължения по лизингов договор		518	573
Получени заеми		1 105	1 005
Търговски и други задължения		583	674
Задължения към свързани лица		81	172
		<u>8 699</u>	<u>8 760</u>

Вижте пояснение 5.15 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности на финансови активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност, са описани в приложение 5.15. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в приложение 25.

25. ЦЕЛИ И ПОИТИКА ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 24. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от Ръководството на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средно срочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции. Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу:

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочните си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева.

Групата осъществява своята дейност в български левове. Ръководството счита, че в условията на Валутен борд и при фиксиран курс на лева спрямо еврото предприятието не е изложено на значителни неблагоприятни влияния на колебанията във валутния курс "лев/евро".

Ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци

или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

26. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛА

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите. Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. С оглед поддържане или промяна на капиталовата си структура, Дружеството може да коригира изплащането на дивиденди на акционерите, да изкупи обратно собствени акции, да намали или увеличи основния си капитал, по решение на акционерите. През 2020 г., както и през 2019 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството. Предприети са действия в подкрепа на капитала на Дружеството през 2020г.

27. ВАЖНИ СЪБИТИЯ ЗА ГРУПАТА НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

А. Удължаване на срока и промяна на параметри по емитирания от Грийнхаус Пропъртис АД облигационен заем ISIN код BG2100017164 в размер на 6 300 000 лв. – информация за което е предоставена в т. 20 ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ОБЛИГАЦИОННИ ЗАЕМИ от този документ.

В. Намаляване на акционерния капитал на Грийнхаус Пропъртис АД

На проведено на 20.08.2021 г. заседание на редовно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегировани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а1 т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

ОСО е взело решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД в размер на 580 000 лв., да бъдат отнесени към фонд Резервен.

ОСО е взело решение да измени Устава на Дружеството, във връзка с приетото решение за намаляване на капитала.

Основната цел на горепосочените действия, е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.

С. Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата

Към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД анализира отчетената за трето тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи по-скоро на цикличния характер на дейността на дъщерното дружество Еврохотелс АД опериращо в хотелиерския бизнес и в по-малка степен на ограничителните мерки свързани с COVID – 19, които през летния сезон не бяха значителни. Еврохотелс АД притежава хотелска база

в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм, поради което отчетното трето тримесечие се явява най-слабото в календарната година относно реализирани приходи. В тази връзка ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД отчита, че през предстоящото четвърто тримесечие, което е началото на зимния ски сезон, дъщерното дружество ще успее да реализира ръст на приходите си спрямо текущия отчетен период и да реализира печалба от дейността си. Това отчитане обаче е направено при условие, че разпространението на COVID-19 не доведе до предприемането на нови ограничителни мерки от правителството изразяващи се в налагането на пълен локдаун, затваряне на хотелиерската дейност в страната и ограничаване на туристопотока както от страната, така и от чужбина.

28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ОТЧЕТА

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на индивидуалния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

На проведено на 07.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за избор на регистриран одитор на дружеството, които да завери индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2021 г. Избраният одитор е одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121871342 и със седалище и адрес на управление гр. София 1309, бул. „Константин Величков“ № 149-151, офис 2, представлявано от Управителите му Вероника Борисова Ревалска и Димитриос Триантафилос Папазис. Одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под номер 17 и е член на HLB INTERNATIONAL.

Дата 24.11.2021г.

Изп.Директор:

Ива Гарванска-Софиянска



Съставител:

Снежана Гелева

СПРАВКИ

годишни и шестмесечни
на консолидирана основа
по чл. 32а, ал. 1, т. 5 и чл. 33, ал. 1, т. 6 от Наредба № 2
за публични дружества, други емитенти на ценни книжа,
акционерни дружества със специална инвестиционна цел и
лица по §1д от ЗППЦК

Данни за отчетния период

Начална дата:	1.1.2021
Крайна дата:	30.9.2021
Дата на съставяне:	24.11.2021

Данни за лицето

Наименование на лицето:	ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
Тип лице:	Емитент на облигации
ЕИК:	200923185
Представляващ/и:	Ива Христова Гарванска - Софийнска
Начин на представяване:	Изпълнителен Директор
Адрес на управление:	гр. София, бул. Хр. Колумб № 43
Адрес за кореспонденция:	
Телефон:	
Факс:	
E-mail:	
Уеб сайт:	
Медия:	
Съставител на отчета:	Снежана Петрова Гелева
Длъжност на съставителя:	Гл.счетоводител

* Последна актуализация на 14.09.2016 г.

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2021 г.

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	(в хил. лева)
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	6	1	2	а	6	1	2	
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ				
1. Земи (терени)	1-0011			I. Основен капитал				
2. Сгради и конструкции	1-0012			Записан и внесен капитал т.ч.:				
3. Машини и оборудване	1-0013			обикновени акции	1-0411	850		2 850
4. Съоръжения	1-0014			привилегирвани акции	1-0411-1			
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени обикновени акции	1-0411-2			
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Изкупени собствени привилегирвани акции	1-0417			
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018	5	5	Ненесен капитал	1-0417-1			
8. Други	1-0017	691	781	Общо за група I:	1-0416			-1 420
II. Инвестиционни имоти	1-0010	696	786	II. Резерви	1-0410	850		1 430
III. Биологични активи	1-0041	5 884	5 884	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421			
IV. Нематериални активи	1-0016			2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422			
1. Права върху собственост	1-0021			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	796		28
2. Програмни продукти	1-0022			общи резерви	1-0424			
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			специализирани резерви	1-0425			
4. Други	1-0024			1. други резерви	1-0426	796		28
Общо за група IV:	1-0020	0	1	Общо за група II:	1-0420	796		28
V. Търговска репутация				III. Финансов резултат				
1. Положителна репутация	1-0051	94	94	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	-100		-1 848
2. Отрицателна репутация	1-0052			неразпределена печалба	1-0452	2 436		688
Общо за група V:	1-0050	94	94	непокрита загуба	1-0453	-2 536		-2 536
VI. Финансови активи				2. Текуща печалба	1-0451-1			
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	3. Текуща загуба	1-0454			1 935
дъщерни предприятия	1-0032			Общо за група III:	1-0455	-333		87
смесени предприятия	1-0033			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0450	1 213		1 545
асоциирани предприятия	1-0034							
други предприятия	1-0035			Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1			
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0					
държавни ценни книжа	1-0042-1			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ				
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			I. Търговски и други задължения				
общински облигации	1-0042-3			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512			
3. Други	1-0042-5	0	0	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1			
Общо за група VI:	1-0040	0	0	4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514			
VII. Търговски и други вземания				5. Задължения по облигационни заеми	1-0515	6 300		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			6. Други	1-0517	1 558		1 508
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			Общо за група I:	1-0510	7 858		1 508
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1							
4. Други	1-0046			Общо за група VII:	1-0510-1			
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	III. Други нетекучи 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	1-0516			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	6 674	6 765	V. Финансирания	1-0520-1			
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Общо за група VIII:	1-0500	7 858		1 508

а		б	1	2	а		б	1	2
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	177	6 406
2. Продукция		1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения		1-0510-2		
3. Стоки		1-0073	8		3. Текущи задължения, в т.ч.:		1-0630	233	332
4. Незавършено производство		1-0076			задължения към свързани предприятия		1-0611	81	172
5. Биологични активи		1-0074			задължения по получени търговски заеми		1-0614		
6. Други		1-0077			задължения към доставчици и клиенти		1-0613	67	85
Общо за група I:		1-0070	8		получени аванси		1-0613-1	0	3
II. Търговски и други вземания					задължения към персонала		1-0615	48	40
1. Вземания от свързани предприятия		1-0081	2 140		задължения към осигурителни предприятия		1-0616	25	15
2. Вземания от клиенти и доставчици		1-0082	160		данъчни задължения		1-0617	12	17
3. Предоставени аванси		1-0086-1			Други		1-0618	431	514
4. Вземания по предоставени търговски заеми		1-0083			5. Провизии		1-0619		
5. Съдебни и присъдени вземания		1-0084			Общо за група I:		1-0610	841	7 252
6. Данъци за възстановяване		1-0085			II. Други текущи пасиви				
7. Вземания от персонала		1-0086-2			III. Приходи за бъдещи периоди		1-0610-1		
8. Други		1-0086	475		IV. Финансирания		1-0700		
Общо за група II:		1-0080	2 775	3 263	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):		1-0750	841	7 252
III. Финансови активи									
1. Финансови активи, държани за търгуване в т.ч. дългови ценни книжа		1-0093	191	40					
derivatиви		1-0093-1	191	40					
други		1-0093-2							
2. Финансови активи, обявени за продажба		1-0093-3							
3. Други		1-0093-4							
Общо за група III:		1-0095	191	40					
IV. Парични средства и парични еквиваленти									
1. Парични средства в брой		1-0151	43	54					
2. Парични средства в безсрочни депозити		1-0153	219	164					
3. Блокирани парични средства		1-0155							
4. Парични еквиваленти		1-0157		5					
Общо за група IV:		1-0150	262	223					
V. Разходи за бъдещи периоди									
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)		1-0160	2	5					
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):		1-0200	3 238	3 540	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ				
		1-0300	9 912	10 305	(А+Б+В+Г):		1-0800	9 912	10 305

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софийска



ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК № БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2021 г.

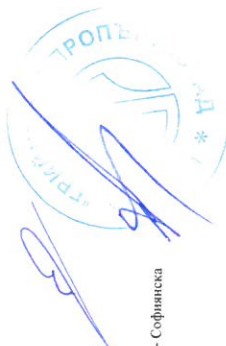
РАЗХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период	ПРИХОДИ		Код на реда	Текущ период	Презходен период
а		б	1	2	а		б	1	2
I. Разходи за дейността					I. Приходи от дейността				
I. Разходи по икономически елементи					II. Нетни приходи от продажби на:				
1. Разходи за материали		2-1120	118	110	A. Приходи от дейността		2-1551		
2. Разходи за външни услуги		2-1130	181	144	B. Приходи от продажби на:		2-1552	54	63
3. Разходи за амортизации		2-1160	105	156	3. Услуги		2-1560	722	854
4. Разходи за възлагания		2-1140	549	491	4. Други		2-1556	93	111
5. Разходи за осигуровки		2-1150	96	82	Общо за група I:		2-1610	869	1 028
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)		2-1010			II. Приходи от финансиране		2-1620	103	70
7. Изменение на запеките от продукция и незавършено производство		2-1030			3 в т.ч. от правителството		2-1621		
8. Други, в т.ч.:		2-1170	9		III. Финансови приходи				
обезценка на активи		2-1171			1. Приходи от дивиденди		2-1710	78	19
проvisions		2-1172			2. Приходи от операции с финансови активи и инструменти		2-1721		
Общо за група I:		2-1100	1 058	986	3. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		2-1730	18	
II. Финансови разходи					4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове		2-1740		
1. Разходи за лихви		2-1210	293	290	5. Други		2-1745		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти		2-1220	43		Общо за група III:		2-1700	96	19
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове		2-1230		26					
4. Други		2-1240	7	6					
Общо за група II:		2-1200	343	322					
B. Общо разходи за дейността (I + II)		2-1300	1 401	1 308	B. Общо приходи от дейността (I + II + III):		2-1600	1 068	1 117
III. Печалба от дейността		2-1310	0	0	IV. Разходи от дейността		2-1810	333	191
IV. Разходи от дейността		2-1250-1			V. Изменение в нетния капитал		2-1810-1		
IV. Изменение в нетния капитал		2-1250			VI. Изменение в нетния капитал		2-1750		
Г. Общо разходи (B + III + IV)		2-1350	1 401	1 308	Г. Общо приходи (B + IV + V)		2-1800	1 068	1 117
Д. Печалба преди облагане с данъци		2-1400	0	0	Д. Загуба преди облагане с данъци		2-1850	333	191
Е. Разходи за данъци		2-1450	0	0					
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 - У)		2-0454	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + У)		2-0455	333	191
Ж. Нетна печалба в т.ч. за малцинствено участие		2-0454-1			Ж. Нетна загуба в т.ч. за малцинствено участие		2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода		2-0454-2	0	0	Ж. Нетна загуба за периода		2-0455-2	333	191
Всичко (Г + У + Е):		2-1500	1 401	1 308	Всичко (Г + Е):		2-1900	1 401	1 308

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

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представител(и):
Ива Христова Гарванска - Софийска



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКНИЯ МЕТОД

(на консолидирана основа)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2021 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	1 033	1 272
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-524	-456
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-619	-583
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206	-67	-22
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	146	-60
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	-31	151
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		-11
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		525
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2	16	5
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3	-3 329	
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4	3 460	
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		-385
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	147	134
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	2 483	566
4. Платени заеми	3-2403-1	-2 385	-624
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		0
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404	-149	-209
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		0
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407	-26	74
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	-77	-193
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	39	92
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	223	147
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	262	239
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: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софийска



ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯ В СОБСТВЕННИЙ КАПИТАЛ
(на консолидированной основе)

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2021 г.

(в млн. лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви										Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премисен резерв)	резерв от последващи оценки	целеви резерви				Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи			
					обща	спешна	зирани	други	печалба	загуба				
												3		
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	1 430	0	0	0	0	28	2 623	-2 536	0	1 545	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													
Фундаментални грешки	4-15-2													
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	1 430	0	0	0	0	28	2 623	-2 536	0	1 545	0		
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							0	-333		-333			
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
дивиденди	4-07													
други	4-07-1													
2. Покриване на загуби	4-08													
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													
намаления	4-11													
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													
намаления	4-14													
5. Ефект от отменени данъци	4-16-1													
6. Други изменения	4-16	-580					768	-187						
Салдо към края на отчетния период	4-17	850	0	0	0	0	796	2 436	-2 869	0	1 213	0		
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18													
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19													
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	850	0	0	0	0	796	2 436	-2 869	0	1 213	0		

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

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващи/и:

Ива Христова Гарванска - Софийска



СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
 ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
 към 30.09.2020 г.

(в хил.лева)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
A. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1. Еврохотелс АД		5 884	100		5 884
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	5 884		0	5 884
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0

11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:		84011	0	0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:		8-4016	0	0	0
Обща сума за страната (I+II+III+IV):		8-4025	5 884	0	5 884
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:		8-4030	0	0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0

14					0
15					0
Обща сума II:		8-4035	0	0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:		8-4040	0	0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:		8-4045	0	0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):		8-4050	0	0	0

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска-Софиянска
Изп. Директор

.....



СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ АКТИВИ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУДСТАТ: 200923185

към 30.09.2021 г.

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Отчетна стойност на нетекущите активи						Преоценка		Амортизация				Преоценка амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност за текущия период (7-14)
		в началото на периода	на постъпване през периода	на излизане през периода	в края на периода (1+2-3)	увеличение	намаление	увеличение	намаление	в началото на периода	начислено през периода	отписано през периода	в края на периода (8+9-10)	увеличение	намаление
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6														
1. Земи (терени)	5-1001				0								0		0
2. Сгради и конструкции	5-1002				0								0		0
3. Машини и оборудване	5-1003	339	11		350					239	15		254		0
4. Съоръжения	5-1004				0								0		96
5. Транспортни средства	5-1005				0								0		0
6. Стопански инвентар	5-1007-1	525	39		564					381	54		435		0
7. Реди за придобиване и ликвидация на активи по стопански начин	5-1007-2	5			5										129
8. Други	5-1007				0								0		5
Обща сума I:	5-1015	869	50	0	919	0	0	0	0	620	69	0	689	0	230
II. Инвестиционни имоти	5-1037				0								0		0
III. Биологични активи	5-1006				0								0		0
IV. Нематериални активи					0								0		0
1. Права върху собственост	5-1017				0								0		0
2. Програми от развойна дейност	5-1018	11	1		12					8	4		12		0
3. Продукти от развойна дейност	5-1019				0								0		0
4. Други	5-1020	652		167	485								0		0
Обща сума II:	5-1030	663	1	167	497	0	0	0	0	8	4	0	12	0	485
V. Финансови активи (без дългосрочни вземания)															
1. Инвестиции в:															
дъщерни предприятия	5-1032	5884	0	0	5884	0	0			0	0	0	0	0	5884
смесени предприятия	5-1033	5884			5884								0		5884
асоциирани предприятия	5-1034				0								0		0
други предприятия	5-1035				0								0		0
2. Държавни до настигане на падеж:	5-1036				0								0		0
държавни ценни книжа	5-1038	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
облигации, в т.ч.:	5-1038-1				0								0		0
общински облигации	5-1038-2				0								0		0
Други инвестиции, държавни до настигане на падеж	5-1038-3				0								0		0
3. Други	5-1038-4				0								0		0
Обща сума V:	5-1045	5884	0	0	5884	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VI. Търговска репутация	5-1050	94			94					0	0	0	0	0	5884
Общ сбор (I+ II+ III+ IV+V+VI)	5-1060	7510	51	167	7394	0	0	0	0	628	73	0	701	0	6693

Забележка: Предприятията, които имат собствени нетекущи материални активи в чужбина, представят отделна справка за всяка страна.
Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител:

Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска / Софийска



СПРАВКА ЗА ВЗЕМАНИЯТА, ЗАДЪЛЖЕНИЯТА И ПРОВИЗИИТЕ

на ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185
към 30.09.2021 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
Всичко за II:	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	2 140	0	2 140
- предоставени заеми	6-2032			0
- от продажби	6-2033	2 140		2 140
- други	6-2034			0
2. Вземания от клиенти и доставчици	6-2035	160		160
3. Вземания от предоставени аванси	6-2036	0		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
- възстановими данъчни временни разлики	6-2045			0
- други данъци	6-2046			0
8. Други краткосрочни вземания, в т.ч.:	6-2047	475	0	475
- по липси и начети	6-2048			0
- от осигурителните организации	6-2049			0
- по рекламации	6-2050			0
- други	6-2051	475		475
Всичко за IV:	6-2060	2 775	0	2 775
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ (I+II+III+IV):	6-2070	2 775	0	2 775

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	6 300		6300	
6. Други дългосрочни задължения, в т.ч.:	6-2123	1 558		1558	
- по финансов лизинг	6-2124			0	
Всичко за I:	6-2130	7858	0	7858	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	81	0	81	0
- доставени активи и услуги	6-2142			0	
- дивиденди	6-2143			0	
- други	6-2143-1	81		81	
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	
- небанкови финансови институции, в т.ч.	6-2144-1			0	
- просрочени	6-2144-2			0	
3. Текуща част от нетекущите задължения:	6-2161-1	0	0	0	0
- по ЗУНК	6-2161-2			0	
- по облигационни заеми	6-2161-3			0	
- по получени дългосрочни заеми от банки и небанкови финансови институции	6-2161-4			0	
- други	6-2161-5			0	
4. Текущи задължения:	6-2148	329	0	329	0
Задължения по търговски заеми	6-2147	177		177	
Задължения към доставчици и клиенти	6-2149	67		67	
Задължения по получени аванси	6-2150	0		0	
Задължения към персонала	6-2151	48		48	
Данъчни задължения, в т.ч.:	6-2152	12	0	12	0
- корпоративен данък върху печалбата	6-2154			0	
- данък върху добавената стойност	6-2155	12		12	
- други данъци	6-2156			0	
Задължения към осигурителни предприятия	6-2157	25		25	
5. Други краткосрочни задължения	6-2161	431		431	
Всичко за III:	6-2170	841	0	841	0
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ (I+II+III):	6-2180	8699	0	8699	0

В. ПРОВИЗИИ

(в хил. лева)

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

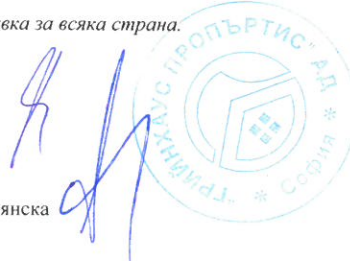
Забележка: Вземанията и задълженията от и към чужбина се посочват в отделна справка за всяка страна.

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелева

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софийска



СПРАВКА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

на ГРИНХАУС ПРОПЪРТИС АД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200923185

към 30.09.2021 г.

ПОКАЗАТЕЛИ									
	Код на реда	Вид и брой на ценните книжа				Стойност на ценните книжа			
		обикновени	привилегировани	конвертируеми	отчетна стойност	преценка		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:		0	0	0	0	0	0	0
II. Текущи финансови активи в ценни книжа									
1. Акции	7-3001								40
2. Изкупени собствени акции	7-3005	21 970			40				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	21 970	0	40	0	0	0	40

(6 ХИЛ.ЛЕВ)

(в Хил.лева)

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

Дата на съставяне: 24.11.2021 г.

Съставител: Снежана Петрова Гелсва

Представяващ/и:

Ива Христова Гарванска - Софийска





GREENHOUSE
PROPERTIES

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните,

1. Ива Гарванска-Софиянска – Изпълнителен директор на СД на „Грийнхаус Пропъртис“ АД
2. Снежана Гелева – Главен счетоводител на „Грийнхаус Пропъртис“ АД

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

1. Комплектът междинен консолидирани финансови отчети за трето тримесечие на 2021г., съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата на „Грийнхаус Пропъртис“ АД;

2. Междинен консолидиран доклад за дейността на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за трето тримесечие на 2021 г. съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал.4, т. 2 от ЗППЦК.

Декларатори:

1.....

Ива Гарванска-Софиянска

2.....

Снежана Гелева



26.11.2021 г., София

ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД
ОТЧЕТ КЪМ „ИНВЕСТБАНК” АД,
В КАЧЕСТВОТО Й НА ДОВЕРЕНИК НА ОБЛИГАЦИОНЕРИТЕ ПО
ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ, ISIN BG2100017164

Настоящият отчет е изготвен в съответствие с разпоредбите на чл.100е от ЗППЦК и в изпълнение на чл.2 от Договора за изпълнение на функцията на “Довереник на облигационерите” между “ИНВЕСТБАНК” АД и “Грийнхаус Пропъртис” АД от 25.11.2016 г.

1. През отчетния период 01.01.2021 г. до 30.09.2021 г., са настъпили следните съществени факти и обстоятелства в „Грийнхаус Пропъртис“ АД, представляващи важна информация, която може да влияе върху цената на ценните книжа:

1.1 Настъпила промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството:

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.

1.2 Няма извършена промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството; промени в начина на представяване; назначаване и освобождаване на прокурист

1.3 Приети изменения и/или допълнения в устава на дружеството:

На 20.08.2021 г. на заседание на редовно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а1 т.1 от ТЗ.

Уставът на Грийнхаус Пропъртис АД е изменен, във връзка с отразяване на приетото решение за намаляване на акционерния капитал на дружеството. Актуалният устав е наличен на интернет страницата на ТР.

1.4 Не са извършвани структурни промени в Дружеството.

1.5 Не е откривано производство по ликвидация.

1.6 Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството.

1.7 Не са завеждани молби за откриване на производство по несъстоятелност спрямо Дружеството.

1.8 Не са извършвани придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.

1.9 Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.10 Извършена промяна в одиторите на дружеството:

На проведено на 07.10.2021 г. извънредно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за избор на регистриран одитор на дружеството, които да завери индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2021 г. Избраният одитор е одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 121871342 и със седалище и адрес на управление гр. София 1309, бул. „Константин Величков“ № 149-151, офис 2, представлявано от Управителите му Вероника Борисова Ревалска и Димитриос Триантафилос Папазис. Одиторско дружество „Ейч Ел Би България“ ООД е включено в списъка на Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС) в България под номер 17 и е член на HLВ INTERNATIONAL.

1.11 Не е настъпило непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, в следствие на което Дружеството е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на Дружеството.

1.12 Не е извършвано публично разкриване на модифициран одиторски доклад.

1.13 През отчетния период не вземано решение за разпределяне на дивидент от Общото събрание на акционерите на дружеството и такъв не е бил разпределян.

1.14 Не е възникнало задължение, което е съществено за Дружеството през отчетния период.

1.15 През отчетния период не е възникнало вземане, което е съществено за Дружеството.

1.16 През отчетния период Дружеството не е осъществявало съвместна дейност, както и не е сключван договор за съвместна дейност.

1.17 Придобити акции и дялове в други дружества:

Не са придобити акции и дялове в други дружества.

1.18 Дружеството през отчетния период няма ликвидни проблеми.

1.19 Увеличение /Намаление на акционерния капитал през отчетния период:

Не е увеличаван акционерния капитал през отчетния период.

Извършено е намаление на акционерния капитал на дружеството, оповестено по-горе в т. 1.3. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

1.20 През периода не са провеждани преговори с потенциални купувачи за придобиване на мажоритарен пакет от компанията.

1.21 Не са сключвани или изпълнявани съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

1.22 Не са прекратявани или съществено намалявани взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Дружеството за последните три години.

1.23 Въведени нови продукти и разработки на пазара.

Не са въвеждани нови продукти и разработки на пазара.

- 1.24 Не са поемани големи поръчки (възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на Дружеството за последните три години).
- 1.25 Не е настъпило развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.
- 1.26 Не са преустановени продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Дружеството.
- 1.27 Не е извършвана покупка на патент.
- 1.28 Не е получавано, не е временно преустановено ползването, отнемането на разрешение за дейност (лиценз).
- 1.29 Не е образувано или прекратено 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.
- 1.30 Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.
- 1.31 Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично.

Не е била изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група.

1.32 Присъждане или промяна на рейтинг, извършен по поръчка на емитента.

Не е било отправяно искане от страна на емитента за присъждане или промяна на рейтинг.

1.33 Важни събития, настъпили през отчетния период на 2021 г:

Други важни събития настъпили през отчетния период и не оповестени в този доклад:

На проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г. се взе решение да се удължи срокът на облигационния заем с 5 (пет) години, а именно до 16.11.2026 година. Приети са промени в погасителния план както и в лихвения процент изменен от 4,75% на 4,25%. Новият погасителен план е изложен в следващата таблица.

Размер и падеж на купонните и главнични плащания:

Поредност на лихвено плащане	Дата на лихвено /главнично плащане	Погасяване на главница в лева	Остатъчна главница в лева	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Размер на купонните плащания в лева
десето – начало на новия срок на емисията	16.11.2021		6 300 000			
единадесето	16.05.2022	0	6 300 000.	181	365	132 774,66
дванадесето	16.11.2022	0	6 300 000	184	365	134 975,34
тринадесето	16.05.2023	0	6 300 000	181	365	132 774,66
четиринадесето	16.11.2023	0	6 300 000	184	365	134 975,34
петнадесето	16.05.2024	200 000	6 100 000	182	366	133 143,44

шестнадесето	16.11.2024	200 000	5 900 000	184	366	130 333,33
седемнадесето	16.05.2025	200 000	5 700 000	181	365	124 344,52
осемнадесето	16.11.2025	200 000	5 500 000	184	365	122 120,55
деветнадесето	16.05.2026	200 000	5 300 000	181	365	115 914,38
двадесето	16.11.2026	5 300 000	0	184	365	113 550,68
ОБЩ размер за удължения срок на емисията:						1 274 906,91

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД е длъжен да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита за неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

1. Коефициент „Пасиви / Активи“ – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98;

2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01;

3. Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01.

Общото събрание на облигационерите прие за обезпечение на облигационния заем за новия удължен срок на емисията да бъде удължена Застрахователната полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ сключена от Емитента в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от довереника на облигационерите, в които застрахователен договор да бъдат отразени приетите от ОСО промени в условията по емисия облигации и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата

Към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД анализира отчетената за трето тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи по-скоро на цикличния характер на дейността на дъщерното дружество Еврохотелс АД опериращо в хотелиерския бизнес и в по-малка степен на ограничителните мерки свързани с COVID – 19, които през летния сезон не бяха значителни. Еврохотелс АД притежава хотелска база в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм, поради което отчетното трето тримесечие се явява най-слабото в календарната година относно реализирани приходи. В тази връзка ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД отчита, че през предстоящото четвърто тримесечие, което е началото на зимния ски сезон, дъщерното дружество ще успее да реализира ръст на приходите си спрямо текущия отчетен период и да реализира печалба от дейността си. Това отчитане обаче е направено при условие, че разпространението на COVID-19 не доведе до предприемането на нови ограничителни мерки от правителството изразяващи се в налагането на пълен локдаун, затваряне на хотелиерската дейност в страната и ограничаване на туристопотока както от страната, така и от чужбина.

2. Изразходване на средствата по облигационния заем

Съгласно одобрения проспект за публично предлагане на ценни книжа набраните средства от облигационния заем са използвани съгласно целите, заложените в облигационната емисия.

3. Финансови показатели

- Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01. Към 30.09.2021 г. стойността на показателя е 3,85.
- Коефициент на „покрите на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем е 1,01. Към 30.09.2021 г. стойността на този показател е (0,14).
- Коефициент на максимална стойност на отношението „Пасиви/ Активи“ от максимум 0,98. Към 30.09.2021 г. стойността на този показател е 0,88.

4. Стопанска дейност

Основен предмет на дейност на „Грийнхаус Пропъртис“ АД е покупко-продажба на недвижими имоти, развитие, благоустрояване и строителна дейност, наемна дейност, консултантски и управленски услуги, покупка на стоки и други вещи с цел продажба в първоначален или преработен вид, търговско представителство и посредничество, както и всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

5. Състояние на обезпечението по облигационната емисия

За обезпечаване на вземането по главницата на облигационния заем емитентът е сключил застрахователен договор „Облигационен заем“ при „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, за обезпечаване на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане, с действие на полицата до датата на пълно погасяване на облигационния заем.

През отчетния период няма настъпили застрахователни събития по сключения застрахователен договор.

6. Извършени лихвени плащания

През отчетния период, съгласно погасителния план е настъпвало девето лихвено плащане на 16.05.2021 г. на стойност 148 395.21 лв. (сто четиридесет и осем хиляди, триста деветдесет и пет лева и 0.21). Сумата е изплатена на 16.06.2021 г.

7. Декларация

“Грийнхаус Пропъртис” АД декларира, че към датата на настоящия отчет дружеството изпълнява точно и добросъвестно задълженията си към облигационерите по емисия облигации BG2100017164, съгласно условията на сключения облигационен заем, установени в Предложението за първично предлагане на корпоративни облигации при условията на частно пласиране от 14.11.2016 г. (в рамките на 30 дневния законоустановен срок след датата на падежа).

8. Приложени финансови отчети

- Междинен Консолидиран Финансов отчет към 30.09.2021 г.

24.11.2021 г.

Ива Гарванска,
Изпълнителен директор на
“Грийнхаус Пропъртис” АД



ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС АД ЗА ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2021 г.

**съгласно изискванията на чл.33, 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**

- 1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента**

Няма настъпили промени в счетоводната политика на „Грийнхаус Пропъртис“ АД през отчетния период.

- 2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група**

Няма настъпили промени в групата предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента.

- 3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност и др. решения на ОСА**

На проведеното общо събрание на акционерите на 20.08.2021г бе взето следното решение за намаление на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД за намаляване на капитала на „Грийнхаус Пропъртис“ АД от 2 850 000/два милиона осемстотин и петдесет хиляди/ лева на 850 000 /осемстотин и петдесет хиляди/ лева, равняващ се на внесен капитал преди предходно увеличение, чрез обезсилване на 2 000 000/два милиона/броя налични, поименни непривилегирани акции с право на 1/един/ глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял с номинал 1/един/ лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а, ал.1, т.1 от ТЗ.

- 4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата година**

Няма публикувани прогнози за 2021 година.

- 5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период**

	Име	% от капитала
1.	Камалия Трейдинг Лимитид	81%

2. „Пауър Лоджистикс“ ЕАД	19%
---------------------------	-----

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

Няма членове на Съвета на директорите на „Грийнхаус Пропъртис“ АД, които да притежават акции, емитирани от дружеството към 30.09.2021 г.

7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма висящо съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Дружеството.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок

Няма Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество.

9. Друга важна информация за дружеството настъпила през отчетния период

Удължаване срока на облигационния заем

На 13.09.2021г е проведено Общо събрание на облигационерите на Грийнхаус Пропъртис АД приема решение за удължаване срока на облигационния заем с нов 5 /пет/ годишен период, считано от 16.11.2021г. до 16.11.2026г.

Приема се погасителен план за изплащане на главницата, както следва: 200 000 лв от главницата на 16.05.2024г.; 200 000лв от главницата на 16.11.2024г; 200 000лв от главницата на 16.05.2025г; 200 000лв от главницата на 16.11.2025г; 200 000лв от главницата на 16.05.2026г; и едно последно плащане по главница в размер на 5 300 000 лева на 16.11.2026г. Определяне на лихвен купон на облигационния заем за новия срок, респ. от 16.11.2021г до 16.11.2026г - 4,25% на годишна база.

Всички плащания по емисията се извършват в левове и се обслужват от Централен Депозитар АД. Издадената емисия облигация е вписана в регистъра по чл 30, ал 1, т 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар от 15.11.2016г.

Общото събрание на облигационерите на „ГРИЙНХАУС ПРОПЪРТИС“ АД приема решение, Емитентът да сключи в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ, нова застрахователна полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ за обезпечаване на облигационния заем за новия удължен срок на емисията със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от избрания довереник на

облигационерите, в които застрахователен договор са отразени приетите промени в условията по емисия облигации с ISIN код: BG2100017164, съгласно решенията по предходните точки, в срок не по-късно от седем работни дни след датата на провеждане на общото събрание на облигационерите и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

24.11.2021 г.

Ива Гарванска,


*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата, настъпили през отчетния период

В периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. Грийнхаус Пропъртис АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

14 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Информационен документ във връзка с проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г.;

13 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи протокол от заседание на общото събрание на облигационерите от емисия корпоративни облигации с ISIN BG 2100017164;

03 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи уведомление и покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100017164, издадени от "Грийнхаус Пропъртис" АД;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2021 г.;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-06-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

30 юли, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2021г.

16 юни, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Уведомление за извършване на девето лихвено плащане по емисия облигации BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-03-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

17 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Информация относно девето лихвено плащане по емисия корпоративни облигации BG2100017164.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2020 г;

31 март, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2020г.;

01 март, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2020г. - 31-12-2020г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

01 март, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.;

29 януари, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.

27.10.2021 г.

Ива Гарванска,

*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*

ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРИЛОЖЕНИЕ №9

съгласно изискванията на чл.33, ал.1, т.3 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

1. Промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството

Няма промяна в лицата, упражняващи контрол върху дружеството.

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

Не е откривано производство по несъстоятелност за Дружеството или за негово дъщерно дружество.

3. Сключване или изпълнение на съществени сделки

През отчетния период не са сключвани или изпълнявани съществени сделки.

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

Не е приемано решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

5. Промяна в одиторите на дружеството и причини за промяната

Не е извършвана промяна в одиторите на дружеството.

6. 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 образувано или прекратено съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на Дружеството или негово дъщерно дружество.

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

През отчетния период не е извършвана покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества.

8. 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

През отчетния период „Грийнхаус Пропъртис“ АД няма сключени големи сделки между свързани лица.

През отчетния период са настъпили следните важни за дружеството събития:

А. Удължаване на срока и промяна на параметри по емитирания от Грийнхаус Пропъртис АД облигационен заем ISIN код BG2100017164 в размер на 6 300 000 лв.

На проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г. се взе решение да се удължи срокът на облигационния заем с 5 (пет) години, а именно до 16.11.2026 година. Приети са промени в погасителния план както и в лихвения процент изменен от 4,75% на 4,25%. Новият погасителен план е изложен в следващата таблица.

Размер и падеж на купонните и главнични плащания:

Поредност на лихвено плащане	Дата на лихвено /главнично плащане	Погасяване на главница в лева	Остатъчна главница в лева	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Размер на купонните плащания в лева
десето – начало на новия срок на емисията	16.11.2021		6 300 000			
единадесето	16.05.2022	0	6 300 000.	181	365	132 774,66
дванадесето	16.11.2022	0	6 300 000	184	365	134 975,34
тринадесето	16.05.2023	0	6 300 000	181	365	132 774,66
четирнадесето	16.11.2023	0	6 300 000	184	365	134 975,34
петнадесето	16.05.2024	200 000	6 100 000	182	366	133 143,44
шестнадесето	16.11.2024	200 000	5 900 000	184	366	130 333,33
седемнадесето	16.05.2025	200 000	5 700 000	181	365	124 344,52
осемнадесето	16.11.2025	200 000	5 500 000	184	365	122 120,55
деветнадесето	16.05.2026	200 000	5 300 000	181	365	115 914,38
двадесето	16.11.2026	5 300 000	0	184	365	113 550,68
ОБЩ размер за удължения срок на емисията:						1 274 906,91

Общото събрание на облигационерите прие решение, с което Емитентът „Грийнхаус Пропъртис“ АД е длъжен да спазва съотношението на минимум два от трите коефициента, като няма да се счита за неизпълнение по емисията облигации с ISIN код: BG2100017164 и няма да бъдат предприемани последващи действия в случай на неспазването на един от трите поети за поддържане съотношения през периода до изплащането на облигационния заем.

1. Коефициент „Пасиви / Активи“ – максимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 0.98;
2. Коефициент „Покритие на разходите за лихви“, изчислен като печалбата от обичайната дейност, увеличена с разходите за лихви, се раздели на разходите за лихви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01;
3. Коефициент за „Текуща ликвидност“, изчислен като общата сума на краткотрайни активи в консолидирания баланс, включваща: Краткосрочни вземания, Краткосрочни инвестиции и

Парични средства се раздели на общата сума на краткотрайните пасиви - минимална стойност на показателя за срока на облигационния заем – 1.01.

Общото събрание на облигационерите прие за обезпечение на облигационния заем за новия удължен срок на емисията да бъде удължена Застрахователната полица под формата на Застрахователен договор „Облигационен заем“ сключена от Емитента в качеството си на ЗАСТРАХОВАЩ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД, ЕИК 121265113 в качеството му на ЗАСТРАХОВАТЕЛ в полза на облигационерите като ЗАСТРАХОВАН, представлявани от довереника на облигационерите, в които застрахователен договор да бъдат отразени приетите от ОСО промени в условията по емисия облигации и с покритие на 100% на риска от неплащане от страна на ЗАСТРАХОВАЩИЯ на което и да е и всяко едно лихвено и/или главнично плащане до пълното погасяване на облигационния заем.

В. Намаляване на акционерния капитал на Грийнхаус Пропъртис АД

На проведено на 20.08.2021 г. заседание на редовно общо събрание на акционерите на Грийнхаус Пропъртис АД е взето решение за намаляване капитала на дружеството от 2 850 000 лева, чрез обезсилване на 2 000 000 броя налични, поименни, непривилегирани акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една, след придобиването им от дружеството на основание чл. 187а1 т.1 от ТЗ. Намалението се осъществява с цел покриване на загуби от предходни години и привеждане в съответствие на вписания капитал с чистата стойност на имуществото на дружеството.

ОСО е взело решение платените вноски от акционерите за акции от увеличение на капитала на Грийнхаус Пропъртис АД в размер на 580 000 лв., да бъдат отнесени към фонд Резервен.

ОСО е взело решение да измени Устава на Дружеството, във връзка с приетото решение за намаляване на капитала.

Основната цел на горепосочените действия, е възстановяване на съотношението между вписания капитал и чистата стойност на имуществото на дружеството и покриване на реализирани загуби от дейността.

С. Въздействие на COVID – 19 върху дейността и резултатите на групата

Обявената в началото на 2020 г.(на 11.03.2020 г) от Световната здравна организация пандемия във връзка с разпространение на новия коронавирус COVID - 19 постави в бизнеса и икономическата дейност световен мащаб пред сериозно изпитание. Предвид извънредността на ситуацията и динамичните мерки предприети от държавните власти, които продължават и до днес - към този момент, светът се намира в четвърта вълна на разпространение на заразата въпреки предприетите мерки за ваксиниране на населението, ръководството на Групата не е в състояние да оцени надеждно влиянието на коронавирусната пандемия върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността на групата. Ръководството на „Грийнхаус Пропъртис“ АД счита че въздействието коронавирус COVID - 19 ще продължи да има негативен ефект, както върху икономиката на страната, така и върху дейността на Групата. Въздействието върху Дружеството-майка би могло да се изрази върху намаляване на цените на финансовите активи, включени в инвестиционния му портфейл, което би довело до загуби от обезценка, отделно от това намалената икономическа активност и свиването на разходите от компаниите може да доведе до трудност по набирането на нови клиенти и невъзможност за реализирането на по-голям обем приходи съответно печалба за дружеството. За дъщерно дружество влиянието

на COVID - 19 би се изразило пряко върху неговата дейност, тъй като то оперира в една от най-засегнатите области на икономиката - туризма. От началото на пандемията до този момент туристическия бизнес претърпя на глобално ниво значителни загуби, породени от наложени противоепидемични мерки и затваряне на целия бизнес сектор.

Въпреки това, към настоящия момент ръководството счита, че възникналата извънредна ситуация от появата на COVID-19 няма да окаже съществено влияние върху активите и кредитния риск на дружеството и няма да постави под съмнение възможността да продължат да функционира като действащо предприятие. Ръководството следи текущо развитието на пандемията и извършва детайлна и обективна преценка на факторите и ефектите, които влияят върху бизнеса на групата. Включително се извършва и изследване на отражението върху прилагането на МСФО 9 при отчитането на дейността на групата за следващи отчетни периоди, а именно влиянието му върху кредитния риск за очаквания живот на финансовите активи и необходимост от преразглеждане на очакваните кредитни загуби. Също така се извършва анализ на събираемостта на вземанията, анализират се текущите условия, свързани с COVID – 19 и всякакви разумни и поддържащи прогнози, доколкото е възможно да се направят такива, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци. Дружеството стриктно следи кредитния риск и не очаква съществени отклонения и просрочия по задълженията и несъбираемост на вземанията.

Ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД анализира отчетената за трето тримесечие на 2021 г. загуба от дейността на групата, като счита, че тя се дължи по-скоро на цикличния характер на дейността на дъщерното дружество Еврохотелс АД опериращо в хотелиерския бизнес и в по-малка степен на ограничителните мерки свързани с COVID – 19, които през летния сезон не бяха значителни. Еврохотелс АД притежава хотелска база в планински район, а именно в к.к. Боровец, развиващ предимно зимен туризъм, поради което отчетното трето тримесечие се явява най-слабото в календарната година относно реализирани приходи. В тази връзка ръководството на Грийнхаус Пропъртис АД отчита, че през предстоящото четвърто тримесечие, което е началото на зимния ски сезон, дъщерното дружество ще успее да реализира ръст на приходите си спрямо текущия отчетен период и да реализира печалба от дейността си. Това отчитане обаче е направено при условие, че разпространението на COVID-19 не доведе до предприемането на нови ограничителни мерки от правителството изразяващи се в налагането на пълен локдаун, затваряне на хотелиерската дейност в страната и ограничаване на туристопотока както от страната, така и от чужбина.

24.11.2021 г.

Ива Гарванска,

*Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД*



ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата, настъпили през отчетния период

В периода 01.01.2021 г. – 30.09.2021 г. Грийнхаус Пропъртис АД е оповестило вътрешна информация, както следва:

14 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Информационен документ във връзка с проведено общо събрание на облигационерите на 13.09.2021 г.;

13 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи протокол от заседание на общото събрание на облигационерите от емисия корпоративни облигации с ISIN BG 2100017164;

03 септември, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи уведомление и покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100017164, издадени от "Грийнхаус Пропъртис" АД;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Второ тримесечие на 2021 г.;

30 август, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-06-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

30 юли, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Второ тримесечие на 2021г.

16 юни, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи Уведомление за извършване на девето лихвено плащане по емисия облигации BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за периода 01-01-2021 - 31-03-2021 за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

31 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен консолидиран отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

17 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Информация относно девето лихвено плащане по емисия корпоративни облигации BG2100017164.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София представи тримесечен отчет за Първо тримесечие на 2021 г.;

05 май, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД-София публикува Годишен консолидиран отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2020 г;

31 март, 2021г.

Грийнхаус Пропъртис АД публикува Годишен отчет на публично дружество и емитент на ценни книжа към 31-12-2020г.;

01 март, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за периода 01-01-2020г. - 31-12-2020г. за спазване на задълженията на емитента към облигационерите за емисия BG2100017164;

01 март, 2021 г.

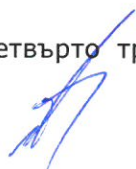
Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен консолидиран отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.;

29 януари, 2021 г.

Грийнхаус Пропъртис АД представи тримесечен отчет за Четвърто тримесечие на 2020г.

24.11.2021 г.

Ива Гарванска,



Изпълнителен директор на
"Грийнхаус Пропъртис" АД