

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Съкратен финансов отчет

Ти Ей Пропъртис ЕАД

31 декември 2020 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Съкратен счетоводен баланс	1
Съкратен отчет за приходите и разходите	2
Приложение	3

Годишен доклад за дейността на Ти Ей Пропъртис ЕАД за 2020 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2020 г. до 31 декември 2020 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството.

Ръководството на Дружеството е избрало да представя съкратена форма на финансовите си отчети, изготвени по Националните счетоводни стандарти, така както това е разрешено от чл. 29, ал. 4 от Закона за счетоводството, поради факта, че Ти Ей Пропъртис ЕАД е микро предприятие по смисъла на Закона за счетоводството.

Правен статут и обща информация за Дружеството

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200536466.

Седалището и адресът на управление е гр. София, р-н Красно село, бул. България 102, ал. 30.

Към 31 декември 2020 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Капитал и акционери

Към 31 декември 2020 г. капиталът на Дружеството възлиза на 1 627 хил. лв., и е разпределен на 162 700 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. на брой.

Към 31 декември 2020 г. едноличен акционер на Дружеството е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Състав на органите за управление

Системата за управление на Дружеството е едностепенна. Органът на управление е Съвет на директорите в следния състав към 31 декември 2020 г.:

- Илиан Христов Лангаров – член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Биляна Илиева Вълкова – член на Съвета на директорите
- Ася Ангелова Атанасова – член на Съвета на директорите

Към 31 декември 2020 г. Дружеството се представлява и управлява от Илиан Христов Лангаров.

Към 31 декември 2020 г. във връзка с изискванията на чл. 237 от ТЗ, членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в следните дружества:

Илиан Христов Лангаров:

- „Креатив Плюс“ ООД – ЕИК 200296124 – съдружник с 50 %;
- „Атлас Адвайзъри“ ЕООД – ЕИК 205768689 – едноличен собственик и управител;
- „Таксланг“ ООД – ЕИК 202332626 - съдружник с 98 % и управител;
- „Агро Търговия“ ООД – ЕИК 160134364 – съвместен управител;
- „Алтерон“ АДСИЦ – ЕИК 148146418, член на Съвета на директорите и Изпълнителен директор;
- Сдружение „Агенция за социално включване“ – ЕИК 175823244, член на УС;
- Сдружение „Гражданско общество“ – ЕИК 176170248 член на УС.

Ти Ей Пропъртис ЕАД
Годишен доклад за дейността
2020 г.

Биляна Илиева Вълкова:

- „Дивелъпмънт Груп“ АД – ЕИК 203350552, член на Съвета на директорите;
- „Индъстри Дивелъпмънт Холдинг“ АД – ЕИК 121227792, член на Съвета на директорите;
- „Дивелъпмънт асетс“ АД – ЕИК 204372726, член на Съвета на директорите;
- „Алтерон“ АДСИЦ – ЕИК 148146418, член на Съвета на директорите;
- Сдружение „Асоциация на инвестиционните консултанти“ – ЕИК 176113425, член на УС.

Ася Ангелова Атанасова

- „Алтерон пропърти“ ЕООД – ЕИК 200096522 – управител

През 2020 г. не са начислени и изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

Към 31 декември 2020 г. членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството и не се ползват със специални права за придобиването на такива. През отчетния период не са придобивани или прехвърляни акции от капитала на Дружеството, собственост на членовете на Съвета на директорите.

През 2020 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Дружеството или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240б от Търговския закон).

Развитие и резултати от дейността на Дружеството.

Сумата на активите на Дружеството към 31 декември 2020 г. е 4 487 хил. лв. (2019 г.: 1 485 хил. лв.), от които текущи – 117 хил. лв. (2019 г.: 73 хил. лв.) и нетекущи – 4 370 хил. лв., от които 4 342 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти и 28 хил. лв., представляващи отсрочени данъчни активи (2019 г.: 1 412 хил. лв., от които 1 384 хил. лв., представляващи инвестиционни имоти и 28 хил. лв., представляващи отсрочени данъчни активи). Текущите пасиви към същата дата са в размер на 35 хил. лв., от които 33 хил. лв. представляват задължения към бюджета и 2 хил. лв. задължения към доставчици (2019 г.: 2 хил. лв. задължения към доставчици).

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на Дружеството е повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

През отчетния период дейността на Ти Ей Пропъртис ЕАД не беше повлияна от световната пандемия от Covid-19 поради факта, че Дружеството не осъществява активна стопанска дейност. Въпреки това ръководството редовно анализира развитието на коронавирус кризата и нейните потенциални ефекти върху бъдещото развитие на Дружеството и върху пазара на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и

международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Ръководството не отчита съществено влияние на коронавируса пандемията върху пазара на недвижими имоти.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството и след като се вземат предвид ефектите от извършеното преобразуване през 2020 г. на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД, ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчетта са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Политика на ръководството по отношение управление на риска

Основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството са рискове, типични за секторите, в които то функционира – недвижимите имоти, както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната. Дружеството може да бъде неблагоприятно засегнато от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти, икономически климат в страната, волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план в резултат на пандемията от Covid-19 и други.

Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е изложено на други съществени рискове.

Научноизследователска и развойна дейност

През 2020 г. Дружеството не е извършвало научноизследователска или развойна дейност.

Сключени съществени сделки

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Ти Ей Пропъртис ЕАД, взема решение за преобразуване на дъщерните си дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД. За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър – 10 август 2020 г. Преобразуващите се дружества са прекратени без ликвидация, а цялото им имущество, права и задължения преминават изцяло към Ти Ей Пропъртис ЕАД.

Предвиждано развитие на Дружеството

Основната инвестиционна цел на Дружеството е запазване и нарастване на стойността на инвестициите. Дружеството инвестира в недвижими имоти (сгради), на територията на Република България.

Дружеството има следните основни инвестиционни цели:

- продължаващи инвестиции и генериране на доходност от тях;
- инвестиране в недвижими имоти, осигуряващи стабилни текущи и бъдещи доходи;

През 2021 г. Дружеството ще продължи стриктно да наблюдава състоянието на имотния пазар в България като ще продължи да се стреми да придобива или изгражда проекти с висока вътрешна норма на възвращаемост. Ключов фактор при избора на проекти е тяхната локация, параметри за застрояване, доходност от наеми и други показатели, оказващи влияние върху атрактивността на недвижимите имоти.

Дружеството ще се стреми към създаване на проекти с максимална възвращаемост за инвеститорите, независимо дали те са в жилищни, търговски, офис или индустриални имоти.

Дружеството не планира да ограничава инвестициите си до конкретна локация, а ще продължи да се води при избора си от постигане на максимална възвращаемост за едноличния акционер, спазвайки нормите на българското законодателство и устава си.

Допълнителна информация по реда на чл. 187д и чл. 247 от Търговския закон

• *Информация за придобитите и прехвърлени през годината собствени акции:*

Не са придобити собствени акции през отчетния период.

• *Информация за притежаваните собствени акции:*

Дружеството не притежава собствени акции.

• *Годишното възнаграждение на Изпълнителния директор:*

През 2020 г. Дружеството не е начислило разходи за възнаграждения на Изпълнителния директор – Илиан Христов Лангаров.

• *Правата на членовете на управителните органи да придобиват акции на Дружеството:*

Дружеството не е предвидило специални права и привилегии за придобиване на акции от членовете на управителните органи.

• *Сключени през 2020 г. от Дружеството договори по чл. 240б от Търговския закон:*

Не са сключвани договори със свързани на Дружеството лица, които да се отличават съществено от пазарните условия или обичайната дейност на Ти Ей Пропъртис ЕАД.

• *Към 31 декември 2020 г. Дружеството не е страна по правни искиове.*

• *Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет:*

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предп
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Ти Ей Пропъртис ЕАД е създадено като специализирано дружество по смисъла на чл. 22-а от отменения ЗДСИЦ. С обнародването на новия ЗДСИЦДС, преди датата на оторизирането за издаване на настоящия съкратен финансов отчет, не са настъпили промени или ефекти от преизчисления и/или рекласификации в отчетните форми за 2020 година. Считано от 16 март 2021 г. специализираните дружества (в т.ч. създадени по чл. 22-а от отменения ЗДСИЦ) прилагат и съобразяват дейността си с чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Дата: 24 март 2021 г.

Изпълнителен директор:

Илиан Лангаров



Грант Торнтон ООД
адрес: бул. Черни връх № 26, 1421 София
адрес: ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна
тел.: (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
факс: (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
ел. поща: office@bg.gt.com
уеб сайт: www.grantthornton.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния акционер на
Ти Ей Пропъртис ЕАД
бул. България №102, офис 30, гр. София

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Ти Ей Пропъртис ЕАД („Дружеството“), съдържащ съкратения баланс към 31 декември 2020 г. и съкратения отчет за приходите и разходите по раздели за годината, завършваща на тази дата, както и приложение, включващо обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет:

- дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2020 г. и за неговите финансови резултати от дейността за годината, завършваща на тази дата; и
- е изготвен съгласно изискванията на българското законодателство и Националните счетоводни стандарти, включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти и по чл. 29 от Закона за счетоводството.

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с „Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС)“, заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснението „Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет“, където е оповестено, че на 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала, взема решение за преобразуване на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД. За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписването му в Търговския регистър – 10 август 2020 г., на която вливането е отчетено счетоводно като е приложен методът на обединяване на участия. Всички разлики между балансовите стойности на придобитите активи и пасиви от вливането в размер на 2 993 хил. лв. са отчетени в собствения капитал на Дружеството. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата

отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с българското законодателство и Националните счетоводни стандарти (НСС), включително освобождаванията за представяне и оповестяване по тези стандарти по чл. 29 от Закона за счетоводството, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;



- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор отговорен за одита

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество

29 март 2021 г.
България, гр. София, бул. Черни връх №26



**Съкратен баланс
към 31 декември 2020 г.**

АКТИВ			ПАСИВ		
РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)		РАЗДЕЛИ	Сума (хил. лв.)	
	Текуща година	Предходна година		Текуща година	Предходна година
а	1	2	а	1	2
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	4 370	1 412	А. Собствен капитал	4 452	1 483
Б. Текущи активи	117	73	Б. Задължения	35	2
СУМА НА АКТИВА (А+Б)	4 487	1 485	СУМА НА ПАСИВА (А+Б)	4 487	1 485

Съставил:


/Златина Лангарова/

Изпълнителен директор:


/Илиан Лангаров/

Дата: 24 март 2021 г.

С одиторски доклад от дата 29 март 2021 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита




**Съкратен отчет за приходите и разходите
за годината, приключваща на 31 декември 2020 г.**

НАИМЕНОВАНИЕ НА РАЗХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)		НАИМЕНОВАНИЕ НА ПРИХОДИТЕ	Сума (в хил. лв.)	
	Текуща год.	Предходна год.		Текуща год.	Предходна год.
а	1	2	а	1	2
А. Разходи			Б. Приходи		
1. Разходи за външни услуги	6	16	1. Други лихви и финансови приходи	-	3
2. Разходи за персонала	-	41			
3. Други разходи	19	1			
Общо разходи за оперативна дейност (1 + 2 + 3)	25	58			
4. Разходи за лихви и други финансови разходи	4	-			
Общо разходи (1+2+3+4)	29	58	Общо приходи	-	3
5. Други данъци алтернативни на корпоративния	(5)	-			
6. Печалба	-	-	2.Счетоводна загуба (общо приходи - общо разходи)	24	55
Всичко(Общо разходи+5)	24	58	Всичко (Общо приходи+2)	24	58

Съставил:


/Златина Лангарова/

Изпълнителен директор:


/Илиан Лангаров/

Дата: 24 март 2021 г.

С одиторски доклад от дата 29 март 2021 г.

Грант Торнтон ООД, одиторско дружество

Марий Апостолов, управител и регистриран одитор, отговорен за одита



Приложение

Годишният финансов отчет на Дружество обхваща период от 01.01.2020 г. до 31.12.2020 г. Съгласно критериите на чл. 19, ал. 2 от Закона за счетоводство, Дружество се класифицира като микро предприятие за 2020 г. На основание чл. 29, ал. 4 от ЗСч, предприятието е избрало да публикува съкратен баланс по раздели и съкратен отчет за приходите и разходите.

Описание на дейността

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност, създадено за неопределен срок, като предметът му на дейност е изключителен и включва придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 200536466.

Седалището и адресът на управление е гр. София, р-н Красно село, бул. България 102, ап.30.

Към 31 декември 2020 г. собственият капитал на Дружеството в размер на 4 452 хил. лв. се формира от:

- регистрирани акционерен капиталът в размер на 1 627 хил. лв. (2019 г.: 1 627 хил. лв.), разпределен в 162 700 броя обикновени, поименни акции с номинална стойност 10 лв. всяка;
- резерв от вливане в размер на 2 993 хил. лв. (2019 г.: 0 хил. лв.);
- непокрита загуба в размер на 168 хил. лв. (2019 г.: 144 хил. лв.)

Към 31 декември 2020 г. в Дружеството няма наети по трудов договор лица.

Дружеството няма клонове в страната и чужбина.

Към 31 декември 2020 г. едноличен акционер на Дружеството е Алтерон АДСИЦ, чиито капиталови и дългови инструменти се котират на Българска фондова борса АД - акциите се търгуват на Алтернативен пазар (BaSE), сегмент за дружества със специална инвестиционна цел, а облигациите се търгуват на Основен пазар (BSE), сегмент облигации.

Основа за изготвяне на съкратения финансов отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Националните счетоводни стандарти и изискванията на Закона за счетоводството.

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.

Извънредно положение в България от 13 март 2020 г. до 13 май 2020 г.

През отчетния период дейността на Дружеството е повлияна от световната пандемия от Covid-19. В началото на 2020 г., поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11 март 2020 г. Световната здравна организация обяви наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13 март 2020 г. Народното събрание на Република България взе решение за обявяване на извънредно положение за период от един месец. На 24 март 2020 г. парламентът прие „Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., и за преодоляване на последиците (загл. доп. – ДВ, бр. 44 от 2020 г., в сила от 14.05.2020 г.)“. Впоследствие, извънредното положение бе удължено с още един месец и остана в сила до 13 май 2020 г.

Извънредна епидемична обстановка в България от 14 май 2020 г. до 30 април 2021 г.

На 13 май 2020 г. Министерският съвет обяви извънредна епидемична обстановка, считано от 14 май 2020 г., която беше удължавана периодично преди изтичането на срока ѝ. Към

датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, срокът на извънредната епидемична обстановка е удължен от правителството до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.

Ефект от Covid-19 върху финансовия отчет на предприятието през 2020 г.

През отчетния период дейността на Ти Ей Пропъртис ЕАД не беше повлияна от световната пандемия от Covid-19 поради факта, че Дружеството не осъществява активна стопанска дейност. Въпреки това ръководството редовно анализира развитието на коронавирус кризата и нейните потенциални ефекти върху бъдещото развитие на Дружеството и върху пазара на недвижими имоти. Пазарът на недвижими имоти е част от глобалната икономическа система и като такъв той отразява тенденциите в световната икономика и се влияе от различни фактори с регионално и международно значение. За разлика от финансовите пазари, които са бързо ликвидни, пазарът на недвижими имоти се характеризира с по-бавен темп на изменения. Амплитудите на промени в цените не са толкова големи в сравнения с други пазари. Всичко това характеризира недвижимите имоти като предпочитани и атрактивни активи в сравнение с други класове активи, което обуслови инвестиционна активност. Ръководството не отчита съществено влияние на коронавирус пандемията върху пазара на недвижими имоти.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството и след като се вземат предвид ефектите от извършеното преобразуване през 2020 г. на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД чрез вливане в Ти Ей Пропъртис ЕАД, ръководството счита, че Дружеството ще успее да развие своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност. Финансовите отчети на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2020 г., са изготвени на базата на принципа на действащото предприятие. При изготвянето на отчета са спазени принципите на вярно и честно представяне на развитието и резултатите от дейността на Дружеството.

Счетоводна политика

Общи положения

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Оценъчни бази, използвани при изготвяне на съкратения финансов отчет

Вливане на Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД в Ти Ей Пропъртис ЕАД.

Правна форма на вливанията

На 12 юни 2020 г. Алтерон АДСИЦ, в качеството си на едноличен собственик на капитала на Ти Ей Пропъртис ЕАД, взема решение за преобразуване на дъщерните си дружества Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД (преобразуващи се дружества) чрез правната форма вливане, регламентирана в Търговския закон, в Ти Ей Пропъртис ЕАД (приемащо дружество). Вливането е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията на 10 август 2020 г. Извършените сделки са третирани като реструктуриране на дейностите на преобразуващите се дружества.

Целта на сделката по преобразуването е била:

- реструктуриране на дружествата, за да се елиминират дублиращи се дейности;

- оптимизиране на административните разходи и
- увеличаване на ефективността и постигане на синергиен ефект при дейностите по поддръжка и експлоатацията на придобитите недвижими имоти.

Счетоводен метод на отчитане на вливанията

За счетоводна дата на вливането е избрана датата на вписване на преобразуването в Търговския регистър – 10 август 2020 г. До момента на вливането Инфодом ЕАД, АВМ-2007 ЕООД и ГЕЕ ЕООД са били дъщерни дружества на Алтерон АДСИЦ. Преобразуващите се дружества са прекратени без ликвидация, а цялото им имущество, права и задължения преминават изцяло към Ти Ей Пропъртис ЕАД. Балансовите стойности на активите и поетите задължения, на които Ти Ей Пропъртис ЕАД става правопреемник, според счетоводните баланси на преобразуващите се дружества към датата на вливането са както следва:

Придобити нетни активи/ (пасиви)	Инфодом ЕАД	АВМ-2007 ЕООД	ГЕЕ ЕООД	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
А. Нетекущи (дълготрайни) активи	1 947	930	36	2 913
Б. Текущи активи	107	3	-	110
Б. Задължения	(22)	(7)	(1)	(30)
Резерв от вливане	2 032	926	35	2 993

Вливането е отчетено счетоводно като е приложен методът на обединяване на участия. Този подход не е повлиял върху оценката на активите, пасивите и собствения капитал на участващите в преобразуването дружества освен в посока на тяхното сумиране по балансови стойности към момента на вливане. Към датата на вливането не са отчетени ефекти от елиминиране, тъй като не е имало неуредени разчети между приемащото и преобразуващите се дружества. Всички разлики между балансовите стойности на придобитите активи и пасиви от операцията по вливанията, са отчетени в собствения капитал – Резерв от вливане.

Дългосрочни инвестиции в инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които все още не са въведени в употреба и които ще се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производствена дейност или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- административни цели;
- от персонала- независимо дали персоналът плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството, само при условие че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена

Те се отчитат като дългосрочни нефинансови активи и са представени на ред „Нетекущи (дълготрайни) активи“ в съкратения счетоводен баланс.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, 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.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат като се използва модела на цената на придобиване в съответствие с СС 16 „Дълготрайни материални активи“. В този случай инвестиционните имоти се отчитат по тяхната цена на придобиване, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи свързани с инвестиционни имоти, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди,

надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали. Дружеството отписва инвестиционните си имоти при освобождаването им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или освобождаването им, се признават в отчета за приходите и разходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата или освобождаването и балансовата стойност на актива.

Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следните некоригиращи събития:

- Във връзка с продължаващата световна пандемия от Covid-19, с Решение на Министерски съвет №72 от 26.01.2021 г. беше удължен срокът на извънредната епидемична обстановка в България до 30 април 2021 г. Със Заповед № РД-01-173/18.03.2021 г. от 22 до 31 март на територията на страната се въвеждат временни противоепидемични мерки, с които са затворени множество търговски обекти, преустановени са пътуванията и учебния процес на територията на цялата страна. Дружеството не е в състояние количествено да оцени продължаващото влияние на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до волатилност на пазара на имотите в България в средносрочен план. Ръководството на Дружеството ще продължи да следи потенциалното въздействие и ще предприеме всички възможни мерки за смекчаване на евентуални потенциални ефекти.
- В Държавен вестник (ДВ), бр. 21 от 12.03.2021 г. е обнародван Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС), в сила от 16.03.2021 г. Съгласно § 11 от Преходните и заключителни разпоредби (ПЗР) на ЗДСИЦДС се отменя Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Ти Ей Пропъртис ЕАД е създадено като специализирано дружество по смисъла на чл. 22-а от отменения ЗДСИЦ. С обнародването на новия ЗДСИЦДС, преди датата на оторизирането за издаване на настоящия съкратен финансов отчет, не са настъпили промени или ефекти от преизчисления и/или рекласификации в отчетните форми за 2020 година. Считано от 16 март 2021 г. специализираните дружества (в т.ч. създадени по чл. 22-а от отменения ЗДСИЦ) прилагат и съобразяват дейността си с чл. 28 от ЗДСИЦДС.

Одобрение на съкратения финансов отчет

Съкратеният финансовият отчет към 31 декември 2020 г. (включително сравнителната информация) е оторизиран за издаване от Съвета на директорите на 24 март 2021 г.