ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

ЗА 2017 ГОДИНА

на основание чл. 39 от Закона за счетоводството

1. Обща информация за „Юнион Пропърти“ ЕАД

1. Описание на дейността

Юнион Пропърти ЕАД (Дружеството) е регистрирано по ф.д.№ 14516/1999 г. в Софийки градски съд (СГС) първоначално, като дружество с ограничена отговорност с търговско наименование Машинвекс ООД. Дружеството е със седалище и адрес на управление в гр. София, район Красно село, бул. Ген. Тотлебен № 30-32, ет. 7. След придобиване от Юнион-Груп АД на 100% от капитала на дружеството с решение № 9 /11.12.2006 г. е променена правната форма на дружеството в ЕАД.

С решение № 11/ 01.02.2007 г. е вписана промяна в търговското наименование на дружеството от Машинвекс ЕАД на Юнион Пропърти ЕАД.

Последните изменения в Устава на Юнион Пропърти ЕАД са вписани в търговския регистъра на 15.11.2016 г., а промените в органите за управление са вписани в Търговския регистър на 23.04.2018 г.

Юнион Пропърти ЕАД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Дружеството няма разкрити клонове и представителства.

Юнион Пропърти ЕАД се класифицира като микропредприятие по Закона за счетоводство. От 01.01.2018 г. дружеството ще се класифицира като малко предприятие.

2. Структура на капитала.

Към 31 декември 2017 г. регистрираният акционерен капитал на Юнион Пропърти ЕАД възлиза на 16,213 хил.лв., разпределен в 162,130 бр. обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на акция 100 лв. Капиталът е 100% собственост на Юнион-Груп АД. През 2017 г. капиталът на дружеството не е увеличаван от едноличния му собственик.

Годишният финансов отчет на Юнион Пропърти ЕАД се включва в консолидираните финансови отчети на Юнион Пропърти груп, респ. на Юнион-Груп АД (като крайно дружество-майка), което е със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Ген. Тотлебен № 30-32, ет.7.

3. *Управленска структура*

Юнион Пропърти ЕАД има едностепенна система на управление със Съвет на директорите (СД) от четирима членове, които до 23 април 2018 г. е в състав:

Иван Тотев Радев - Председател на СД

Емил Иванов Иванов

Младен Митков Митев

Тодор Трифонов Александров

Считано от 23 април 2018 г. Съветът на директорите е в състав:

Р и Ко АД, представлявано от Георги Иванов Радев

Емил Иванов Иванов

Младен Митков Митев

Тодор Трифонов Александров

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Младен Митков Митев.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ 2017 Г. И АНАЛИЗ НА ПОСТИГНАТИТЕ РЕЗУЛТАТИ

Дружеството е с предмет на дейност: придобиване, в т.ч. и чрез изграждане на активи - недвижими имоти, както и покупка на машини и съоръжения с цел последващото им отдаване под наем и/или продажба в първоначален, и/ или променен вид, комисионна, складова и търговска дейност, дейност по управление на активи, представителство и посредничество.

През 2017 г. дружеството реализира приходи от наеми в размер на 1,391 хил.лв. За сравнение, през 2016 г. приходите от наеми са в размер на 1,160 хил. лв. Увеличението се дължи на повече наематели през 2017 г.

1. АНАЛИЗ НА РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА ПРЕЗ 2017 г.

Структура на активите и пасивите

АКТИВИ	31.12.2017 BGN '000	% от общо активи	31.12.2016 BGN '000	% от общо активи
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	45	0.18%	7	0.03%
Дългосрочни инвестиции	9,326	36.90%	9,823	38.67%
Акции и дялове в дъщерни предприятия	9,465	37.45%	9,465	37.26%
Дялове в асоциирани и смесени предприятия	3,986	15.77%	3,986	15.69%
Предоставени заеми на предприятия от групата	1,007	3.98%	685	2.70%
Дългосрочни заеми на трети лица	1,076	4.26%	1,115	4.39%
Активи по отсрочени данъци	48	0.20%	52	0.20%
	24,953	**98.74%**	**25,133**	**98.94%**
Текущи активи				
Вземания от предприятия от групата	5	0.02%	1	-
Вземания от клиенти и доставчици	11	0.04%	9	0.04%
Вземания по предоставени заеми на трети лица	44	0.17%	83	0.33%
Други вземания	4	0.02%	6	0.02%
Парични средства	248	0.98%	165	0.65%
Разходи за бъдещи периоди	7	0.03%	5	0.02%
	319	**1.26%**	**269**	**1.06%**
ОБЩО АКТИВИ	**25,272**	**100%**	**25,402**	**100%**

ПАСИВИ	31.12.2017 BGN '000	% от общо пасиви	31.12.2016 BGN '000	% от общо пасиви
Собствен капитал				
Записан капитал	16,213	64.16%	16,213	63.83%
Законови резерви	1,621	6.41%	1,621	6.38%
Натрупани печалби от минали години	6,989	27.66%	7,662	30.16%
Нетна загуба от текущата година	198	0.78%	(273)	-1.07%
	25,021	**99.01%**	**25,223**	**99.30%**

Текущи пасиви

Задължения към доставчици	31	0.12%	32	0.13%
Задължения за данъци	28	0.11%	20	0.08%
Други задължения	192	0.76%	127	0.49%
	251	**0.99%**	**179**	**0.70%**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**25,272**	**100%**	**25,402**	**100%**

Инвестиции в дъщерни и съвместно контролирани дружества

Към 31.12.2017 г. дружеството притежава акции и дялове от капитала на следните дружества :

- 100% от капитала на Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба. Дружеството притежава краткотрайни активи стоки (апартамент закупен с цел последваща продажба);
- 100% от капитала на Юнион Пропърти Трейд ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем. Дружеството притежава офис и търговска сграда във Варна, която отдава под наем;
- 100 % от капитала на Юнион Пропърти Логистик ЕООД-новоучредено дружество през 2016г. Дружеството е учредено с цел осъществяване на сделка по покупка на недвижим имот (логистична сграда) в гр.София, която не е била реализирана, От създаването си до датата на настоящия отчет дружеството не е извършвало стопанска дейност. Намерението на ръководството е дружеството да бъде влято в Юнион Пропърти ЕАД.
- 75% от капитала на Юнион Билд АД. Дружеството е пред възобновяване на процедурата по ликвидация;
- 50% от капитала на Юнион Ленд ООД с предмет на дейност консултантска и посредническа дейност, търговска дейност и инвестиции в областта на недвижимата собственост, изграждане и проектиране и друга незабранена от закона дейност. Дружеството притежава незастроена земя (УПИ) в гр. София, р-н Младост, местност „Цариградско шосе 7-11 км" държана с инвестиционна цел – при подобряване на пазара на сделки с недвижими имоти ще се търси неговата реализация чрез продажба или чрез собствена реализация на инвестиционен проект по изграждане на индустриални сгради и последващата им продажба или отдаване под наем;

Инвестиционни имоти

Юнион Пропърти ЕАД е инвестиционна компания с основни бизнес интереси в областта на недвижимите имоти - закупуване на (земя и сгради) или изграждане на (сгради) с цел по-нататъшната им продажба, експлоатация или отдаване под наем.

Дружеството дефинира своите основни цели в следните направления:

- Придобиване, отдаване под наем и управление на дълготрайни материални активи, при което дългосрочно дружеството запазва собственост и реализира постъпления от наеми и управление – *инвестиционен портфейл.*
- Придобиване на ДМА с цел последваща продажба с или без промяна на вида им – *оборотен портфейл.*

През 2017 г. Юнион Пропърти ЕАД не е придобивало самостоятелно или чрез някое от своите дъщерни дружества нови инвестиционни имоти.

Към края на 2017 г. дружеството притежава сгради с инвестиционно предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем, с обща РЗП около 8,000 кв.м.

Дейността на Юнион Пропърти ЕАД се осъществява от професионален екип от 14 служители.

Резултати от дейността

През 2017 г. дружеството отчита счетоводна печалба в размер на 198 хил.лв. (загуба в размер на 273 хил.лв. за 2016 г.). Основните причини за положителния счетоводен резултат са реализирания по-голям обем приходи от наеми за последната година, поради отдаване под наем на почти всички свободни офис площи.

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2017	**2016**	**Изменение**
Приходи	**BGN '000**	**BGN '000**	**BGN 000**
Нетни приходи от продажби –общо в т.ч.	**1,462**	**1,174**	**288**
Приходи от услуги	1,391	1,160	231
Други	71	14	57
Финансови приходи	**79**	**143**	**(64)**
в т.ч.:			
Приходи от предприятия от група	21	69	(48)
Общо приходи от дейността	**1,541**	**1,317**	**224**

Приходите от услуги са от предоставени инвестиционни (недвижими) имоти по договори за оперативен лизинг (наеми). Изменението спрямо предходен период се дължи на повече наематели през 2017 г.

Другите приходи включват главно неустойки по договори за наем.

Приходите от лихви са по предоставени заеми и по банкови разплащателни сметки.

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

Разходи	**2017 BGN'000**	**2016 BGN'000**	**Изменение BGN'000**
Разходи	**1,321**	**1,213**	**108**
в т.ч. :			
Разходи за материали	180	167	13
Разходи за външни услуги	298	257	41
Разходи за амортизации	518	514	4
Разходи за персонал	312	268	44
Други разходи	13	7	6
Разходи от обезценка на финансови активи	**-**	**365**	**(365)**
Финансови разходи	**-**	**2**	**(2)**
В т.ч.:			
- *лихви по заеми от свързани лица*	-	*2*	*(2)*
Общо разходи за дейността	**1,321**	**1,580**	**(259)**

Най-съществени от разходите са тези за амортизация. Същите увеличават стойността си през 2017 г., с 4 хил.лв. Няма промяна в прилаганата от дружеството амортизационна политика. Дружеството прилага линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи при определен полезен живот съобразно техническите характеристики на активите и намеренията на ръководството за експлоатацията им в дейността.

Разходите за външни услуги са следващото по значимост перо в разходите. Същите включват основно: Местни данъци и такси за инвестиционните имоти в размер на 82 хил.лв. (2016 г.: в размер на 80 х.лв.). Разходите за текущ ремонт и поддръжка на сградите са в размер на 59 хил.лв. (2016г.:54 хил.лв.).

Разходите за материали включват основно разходи за електрическа енергия в размер на 123 хил.лв. (2016г.: 109 хил.лв.), както и разходи за канцеларски и офис материали на стойност 9 хил.лв.(2016г.: 10 хил.лв.).

По преценка на управителния орган няма други съществени компоненти на разходите, които следва да се разглеждат, за да се разберат резултатите от дейността на Дружеството през 2017 г.

Рисковете, които са имали или които според очакванията на управителните органи ще имат благоприятно или неблагоприятно въздействие върху приходите от основна дейност на Дружеството, са цитирани по-долу в Отчета за дейността.

Основни финансови показатели

Коефициент	текуща година	предходна година	изменение
Коефициенти за възвръщаемост			
Възвръщаемост на собствения капитал (ROE)	0.01	-0.01	-200%
Възвръщаемост на активите (ROA)	0.01	-0.01	-200%
Коефициенти за ликвидност			
Коефициент на текуща ликвидност	1.27	1.50	-15%
Коефициент на парична ликвидност	0.99	0.92	8%
Коефициенти за задлъжнялост			
Коефициент на финансова автономност	99.69	140.91	-29%
Привлечен капитал/Собствен капитал	0.01	0.01	0%

Коефициентите за възвръщаемост имат положителни стойности към края на 2017 г., в резултат на реализирания положителен финансов резултат.

Коефициентите за ликвидност имат приемливи нива и показват възможност за безпроблемно обслужване на текущите задължения на дружеството. Коефициентът за парична ликвидност е със стойност под единица, тъй като в сумата на задълженията се включват гаранционни депозити от наематели – към края на 2017 г. – 186 хил.лв., 2016 г. – 119 хил.лв., които на практика нямат изискуем характер.

Коефициентите за задлъжнялост отчитат липсата на външно финансиране на дружеството и високата степен на капитализация..

2.РИСКОВИ ФАКТОРИ.ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ.

За дейността на Юнион Пропърти ЕАД са характерни следните специфични рискови фактори:

2.1.Инвестиционен риск – рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен

проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.

2.2. Форсмажорни причини – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:

- застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
- осъществяване на дейността в страна от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказумост на инвестиционната среда.

***2.3.* Управление на финансовия риск**

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: кредитен, ликвиден риск и риск на лихвено-обвързаните парични потоци. Стремежът на ръководството е текущо да идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове, за да се предприемат адекватни мерки и да не се допуска неоправдана концентрация на риск.

2.3.1.Кредитен риск – дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск, тъй като: (1) търговските вземания са текущи и се обслужват редовно от контрагентите – много на брой наематели от различни сфери на бизнеса, (2) част от вземанията представляват предоставени инвестиционни заеми на дъщерните дружества или средства за финансиране на текущата им дейност, които със съдействието на дружеството-майка дружеството ги наблюдава и контролира текущо и (3) вземанията по предоставените заеми на трети лица са обезпечени с ипотека на недвижими имоти, чиято стойност, по изчисления на специалисти от дружеството, покрива напълно стойността на вземането по заема. Заемът е бил предоговорен и длъжникът спазва новият погасителен план.

Управлението на този риск дружеството осъществява, като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал;

Предоставеното търговско финансиране на трети (несвързани) лица се осъществява след осигуряване на достатъчно обезпечение и оценка на източниците за обслужване на заемите.

Паричните средства на дружеството и разплащателните операции са разпределени в банки с висока репутация, което балансира разумно риска относно паричните средства и паричните еквиваленти.

2.3.2Ликвиден риск – ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. В дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване. Управлението на ликвидния риск дружеството осъществява като поддържа висока наличност на собствен ресурс по банкови сметки, доказателство за което са стойностите на коефициентите за ликвидност на дружеството, посочени по-горе.

2.3.3.Лихвен риск – По-голяма част от финансовите активи на дружеството към 31.12.2017 г. - 99% (31.12.2016 г.: 99%) са при фиксиран лихвен процент, в т.ч. парични средства по разплащателни сметки и предоставени заеми. Тези финансови активи откриват експозиция за риск за дружеството спрямо справедливата стойност на лихвените равнища. Дружеството контролира риска на лихвените равнища за финансовите си активи, като предоставя в повечето случаи заеми, изключително в рамките на дружествата от Групата, което позволява своевременна промяна на лихвената политика при предоставяне и получаване на нови заеми и при промяна в пазарните нива на лихвите.. Дружеството минимизира риска по предоставените дългосрочни заеми на трети лица чрез учредяване на обезпечения, чиято стойност във времето се запазва.

За финансовите пасиви към 31.12.207 г. дружеството не е изложено на лихвен риск, защото те са обичайно търговски и безлихвени или са при договорен фиксиран лихвен процент.

Върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството за 2017 г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството през текущата година.

3. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Настъпили са следните събития след датата на баланса, касаещи стопанската дейност на Юнион Пропърти ЕАД и неговите дъщерни и смесени предприятия:

На 27.02.2018 г. в Търговския регистър е вписано увеличение на основния капитал на Юнион Ленд ООД с парична вноска в размер на 6 х.лв. разпределена съразмерно на относителния дял на съдружниците.

На 26.01.2018 г. на заседание на Съвета на директорите на Юнион Груп АД е взето решение Юнион Пропърти ЕАД да разпредели дивидент в размер на 270 х. лв.

4. ДЕЙНОСТ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНИТЕ ИЗСЛЕДВАНИЯ И ПРОУЧВАНИЯ

Дружеството не извършва дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

5. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ПОЛУЧЕНИ ОБЩО ПРЕЗ ГОДИНАТА ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО – 103 х.лв.

6. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството ще продължи да разширява своята дейност, без да променя стратегическите направления на развитие – инвестиции в недвижими имоти в инвестиционен и оборотен портфейл.

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- повишаване на ефективността от експлоатацията на инвестиционните имоти, чрез оптимизиране на тяхното управление.
- поддържане на добра ликвидност, чрез преструктуриране на паричните ресурси на дружеството и реализиране продажбата на недоходоносните активи при благоприятни условия на пазара;

7. ИНФОРМАЦИЯ НА ОСНОВАНИЕ чл. 187д и чл.247, ал.2, т.4 от ТЗ

Информация по чл. 187д от ТЗ – през отчетния период дружеството не е придобивало и/или прехвърляло собствени акции и не притежава собствени акции.

Иван Тотев Радев – председател на СД на Юнион Пропърти ЕАД

1. Участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:

Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Участие в търговски дружества като притежател на повече от 25 на сто от капитала:

- Р и Ко АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204753093.

3. Участие в управлението на други търговски дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:

- Юнион-Груп АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175345958 – зам. председател на Съвета на директорите;

- Дунав Турс Круизис ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204381141 – член на Съвета на директорите;

- Дунав Турс АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 827183726 – член на Съвета на директорите;

- Р и Ко АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204753093 – изпълнителен директор;

- Р и Ко Трейд ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175230952 – управител;

- Р и Ко Билд ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204361345 – управител.

Емил Иванов Иванов–заместник-председател на СД на Юнион Пропърти ЕАД

1. Участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:

Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Участие в търговски дружества като притежател на повече от 25 на сто от капитала:

- ИД ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131516311;

3. Участие в управлението на други търговски дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:

- Юнион-Груп АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175345958 – зам. председател на Съвета на директорите;

- Дунав Турс АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 827183726 – председател на Съвета на директорите;

- Дунав Турс Круизис ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204381141 – председател на Съвета на директорите;

- ИД ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131516311 – управител;

- ИД Пропърти ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202317282 – управител.

Младен Митков Митев – член на СД на Юнион Пропърти ЕАД и изпълнителен директор

1. Участие в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник:

1.1.Не участва в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник.

2. Участие в търговски дружества, като притежател на повече от 25 на сто от капитала:

2.1.Не участва в търговски дружества, като притежател на повече от 25 на сто от капитала;

3. Участие в управлението на други търговски дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на Съвета на директорите:

3.1. Юнион Ленд ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175386595 – управител.

3.2. Юнион Пропърти Трейд ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201515215 – управител;

3.3. Юнион Пропърти Логистик ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204233300 – управител.

Тодор Трифонов Александров – член на СД „Юнион Пропърти" ЕАД

1. Участие в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник:

- Не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник.

2. Участие в търговски дружества като притежател на повече от 25 на сто от капитала:

- Не участва в търговски дружества като притежател на повече от 25 на сто от капитала.

3. Участие в управлението на други търговски дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет:

- Юнион – Груп АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175345958 – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор;

- Юнион Пропърти Дивелопмънт, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175270352 – управител;

- Юнион Пропърти ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175189377 – член на Съвета на директорите;

- Юнион Електрик ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 130495729 – член на Съвета на директорите;

- Дунав Турс Круизис ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 204381141 – член на Съвета на директорите.

Годишният доклад за дейността е приет от Съвета на директорите на 02 май 2018 г. и е подписан от изпълнителния директор Младен Митев.

2 май 2018 г.
гр.София

Изпълнителен директор:
Младен Митев

ЮНИОН ПРОПЪРТИ София ЕАД