

**Доклад за дейността
на „Юник Пропъртис“ АД
за 2020 г.**

Описание на дейността

Предметът на дейност на дружеството е покупко-продажба, замяна на недвижими имоти и/или вещни права върху недвижими имоти; извършване на строежи, подобрения и обзавеждане на недвижими имоти, управление, отдаване под наем, лизинг, аренда на недвижими имоти; осъществяване на консултантска дейност, хотелиерство, както и извършване на всяка друга дейност, която не е забранена от закона.

Структура на основния капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и една акция представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Акционерите на Дружеството към 31.12.2020 год. са:

Име	Брой акции	%
Алфрик Лтд.	39 995	79,99%
Контеко Инк.	10 005	20,01%
Общо	50 000	100%

През 2020г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

През 2020г. няма промени в броя притежавани акции от капитала на Дружеството.

Дружеството няма открити клонове.

Съвет на директорите

Дружеството е с едностепенна система на управление – Съвет на директорите, който има следните членове:

- Михаил Иванов – изп. директор;
- Николай Иванов – председател на СД;
- Дамян Попов – зам.председател на СД.

Дружеството се управлява и представлява от Михаил Веселинов Иванов самостоятелно, а останалите двама членове на СД Николай Иванов и Дамян Попов - заедно.

През 2020 година членовете на Съвета на Директорите са получавали възнаграждения както следва:

- Михаил Иванов – изп. директор – 45 хил.лв.

Другите двама членове на Съвета на Директорите не са получавали възнаграждения.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Преглед на дейността за 2020 год.

През 2014г., при осъществяване на обичайната си търговска дейност, Дружеството сключи Договор за лизинг на недвижим имот, находящ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“ № 159 и представляващ Търговска и офис сграда с подземни гаражи „БенчМарк Бизнес Център“ и договори за отдаване под наем на обекти от посочения имот. Насрещна страна по лизинговия договор (Лизингодател) е „Фонд Имоти“ АДСИЦ. Цената за придобиване собствеността върху Имота е в размер на 23 000 000 /двадесет и три милиона/ Евро, без ДДС. „ЮНИК ПРОПЪРТИС“ АД има правото да придобие собствеността върху Имота по всяко време от действието на Договора, след заплащане на всички дължими по договора суми. Лихвата по Договора е в размер на тримесечния EURIBOR по Ройтерс, плюс надбавка в размер на 2.5 /две цяло и пет десети/ пункта годишно. Лизинговите вноски се заплащат ежемесечно, считано от датата, на която Дружеството получи първата наемна цена по сключен от него договор за преотдаване под наем на Имота или части от него, но не по-късно от 01.06.2016г.

Сроковете, както и сегашната стойност на минималните лизингови вноски са представени по-долу както следва:

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Минимални лизингови вноски по периоди:		
До 1 година	3 075	5 269
От 2 до 5 години	11 836	33 437
От 6 до 10 години	23 185	-
Общо:	38 096	38 706
Очаквана сума на лихвата	3 803	2 353
Сегашна стойност на минималните лизингови вноски	34 293	36 353
От тях:		
Текущи	2 470	4 588
Нетекущи	31 823	31 765

Дружеството е представило сегашната стойност на минималните лизингови вноски съгласно погасителен план по последното допълнително споразумение към лизинговия договор от 15.07.2020год.

Дружеството отчита сградата, предмет на Договора за лизинг, като инвестиционен имот, тъй като същата се държи с цел получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала. Към 31.12.2020 стойността му е 36 887 хил.лв.

През 2020 год. дружеството е реализирало следните приходи и разходи:

ПРИХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Приходи от наеми	5 366	5 677
Приходи от префактурирани консумативи	645	774
Общо	6 011	6 451

РАЗХОДИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Разходи за суровини, материали и външни услуги	2 463	2 176
Разходи за персонал	129	90
Разходи за амортизации	987	982
Разходи за лихви и други финансови разходи	762	1 076
Други разходи	78	-
Разходи/икономии за данъци от печалбата	159	213
Общо	4 548	4 537

Резултатът от дейността за 2020год. е печалба в размер на 1 433 хил.лв.

Към 31.12.2020 год. дружеството има активи и пасиви както следва:

АКТИВИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Инвестиционни имоти	36 887	37 786
Дълготрайни материални/нематериални активи	132	160
Вземания	1 380	1 344
Парични средства	1 368	817
Разходи за бъдещи периоди (лихви по лиз.договор и застраховки)	3 807	2 356
Отсрочени данъчни активи	-	37
Невнесен капитал	37	37
Общо	43 611	42 537

ПАСИВИ

	2020 BGN'000	2019 BGN'000
Задължение по лизингови договори	38 096	38 706
Търговски задължения	3 317	3 178
Задължения към персонала	4	3
Задължения за осигуровки	3	3
Данъчни задължения	48	27
Общо	43 611	41 917

Политика на ръководството по отношение управление на риска

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-значимите от които са: валутен риск, кредитен риск, ликвиден

риск и риск на лихвено-обвързани парични потоци. Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него заеман капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на правените от него инвестиции и формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск. Въпреки това Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на финансовите рискове.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск за операциите и разчетите, които са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон. Дружеството е изложено на валутен риск за операциите, активите и пасивите, деноминирани във валути с плаващи курсове.

Ръководството на дружеството внимателно следи промените във валутните курсове и при индикации за промени, които биха повлияли съществено на финансовите резултати, има готовност да предприеме необходимите действия за ограничаване на отрицателното влияние на тези промени.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите и заемателите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в следните групи: парични средства (депозити), търговски вземания, финансови активи и други.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласни банки, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска. Депозитите са при възможно най-добрите условия, които пазарът предлага, като при сключването им се следва принципът при необходимост от ликвидност дружеството да може да използва по-голямата част от тези средства без да се губи доходността.

По отношение на клиентите, политиката на дружеството е да извършва продажбите си при условията на строго лимитирани срокове на плащане. Събираемостта и концентрацията на вземанията се контролират текущо, съгласно установената политика на дружеството и при индикатори за проблем – се прави контакт със съответния клиент за определяне на мерки за лимитиране на риска от загуби.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, добра способност за финансиране на

стопанската си дейност, включително чрез осигуряване на адекватни кредитни ресурси и улеснения, постоянно контролно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци по периоди напред и поддържане на равновесие между матурирещите граници на активите и пасивите на дружеството.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци и факторите за негативни ефекти върху тях.

Риск на лихвено-обвързаните паричните потоци

Този риск се изразява във възможността от промяна на лихвените нива по лихвоносните активи и пасиви на дружеството. Ръководството се стреми да минимизира този риск като сключва договори при фиксирани лихви. Там, където се прилага плаващ лихвен %, той представлява сбор от променлива компонента (най-често общоприет бенчмарк лихвен процент – EURIBOR, LIBOR) плюс надбавка. Ръководството наблюдава текущо тенденциите в промените на лихвените равнища, за да може навреме да предприеме адекватни стъпки за промяна на договореностите с кредиторите и длъжниците на дружеството.

Информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Предвид дейността на дружеството, „Юник Пропъртис“ АД не е извършвало дейности в областта на екологията. Дружеството спазва всички екологични правила и норми и при осъществяване на дейността си се стреми в максимална степен да намали вредното въздействие върху околната среда.

Взаимоотношенията между Дружеството и неговите служители са уредени съгласно действащото трудово законодателство. Към датата на Доклада в „Юник Пропъртис“ АД са назначени 4 лица по трудови договори. Разходите на Дружеството, свързани с персонала са оповестени в Бел.6 от годишния финансов отчет.

Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2020 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

Важни събития, настъпили след датата, към която е съставен годишния финансов отчет

Не са настъпили събития след датата на годишния финансов отчет, които да оказват съществено влияние върху имущественото и финансовото състояние на дружеството.

Дата: 22 февруари 2021

Изп. директор:

/Михаил Иванов/
"Юник Пропъртис" АД
София
Unique Properties
Sofia