

Годишен доклад за дейността
на управлението на
“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

Настоящият годишен доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2, чл.35 ал.1, т.2, чл.41, ал.1,т.2.

Членове на Управителния съвет :

1. Румен Горанов Цонков;
2. Цветелина Асенова Пеева;
3. Лидия Александрова Петрова.

„Велграф Асет Мениджмънт АД” се представлява заедно от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков и прокуриста Бисер Лозков Лозев.

Акциите на „Велграф Асет Мениджмънт АД” са регистрирани на Българската фондова борса – София АД.

Акционерен капитал: „Велграф Асет Мениджмънт АД” е с капитал 52 312 770 лева.

Брой акции: 52 312 770 броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

В таблицата по-долу са представени основните акционери на дружеството към края на разглеждания период.

Акционер	31.12.2013 г.	
	Брой акции	% от капитала
„Блясък“ ЕООД	26 010 631	49,72
„ЦКБ“ АД	10 462 073	20,00
Други	15 840 066	30,28

На Съвета на директорите на “Велграф Асет Мениджмънт” АД не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период, могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Съветът на директорите на дружеството потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерели отражение във междинния финансов отчет;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и (или) други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- няма констатации от контролни институции относно неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност;

I. Активи

Всички активи, включени в годишния отчет за финансовото състояние на “Велграф асет мениджмънт” АД към 31.12.2013 г. са в размер на 136 645 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в отчета за финансовото състояние.

Всички активи, включени в годишния отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от съответните ЕСК.

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им, намалени с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, са класифицирани като инвестиция и са отразени

като увеличение на балансовата стойност на активите (като отделни инвентарни обекти).

Дружеството няма консервирани ДМА към датата на съставяне на отчета.

Дълготрайните нематериални активи са прегледани, като записаната стойност в отчета за финансовото състояние отразява активите, от които "Велграф Асет Мениджмънт" АД може да черпи икономически изгоди. Извършен е преглед и на полезния срок на ползване.

Финансовите активи са с балансова стойност 2 528 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от асоциирани и дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.

Към 31.12.2013 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 65 945 хил.лв

Инвестиционните имоти са оценени по модела на цена на придобиване. През разглеждания период дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти.

През отчетния период дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.

Краткосрочни активи. Търговските и други вземания са оценени по стойността на тяхното възникване и са съответно 22 225 хил.лв. Дружеството не притежава изкупени собствени акции.

Паричните средства и парични еквиваленти са оценени по номиналната им стойност към 31.12.2013 г. са в размер на 132 хил. лв.

Управлението няма намерение в рамките на 2013 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

При нормално протичане на дейността на дружеството, от отразените в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 г. активи, може да се очаква да бъдат реализирани минимално на балансовата им стойност, по която са включени във финансовия отчет.

II. Пасиви

Собственият капитал на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31.12.2013 година е в размер на 52 567 хил.лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на дружеството. Към 31.12.2013 г. акционерния капитал по отчета за финансовото състояние е в размер на 52 312 770 лв.

Всички задължения на "Велграф Асет Мениджмънт" АД /нетекучи и текущи пасиви/ към 31.12.2013 г. са в размер на 84 078 хил. лв.

Управлението не разполага с информация за наличие на бъдещи или предприети за реализация намерения, които биха променили съществено

стойностния размер или класификацията на пасивите, посочени в отчета за финансовото състояние.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в отчета за финансовото състояние към 31.12.2013 година.

III. Отчет за всеобхватния доход

През разглеждания период до 31.12.2013 г. и на базата на отчета на дружеството, нетните приходи от продажби са в размер на 24 106 хил. лв., като са нарастнали по отношения на резултата от миналогодишния отчет с 14 166 хил.лв. Финансовите приходи съответно са нарастнали до 5 895 хил.лв. с 2 550 хил.лв. Общо приходи от дейността за 2013 година са в размер на 30 001 хил.лв.

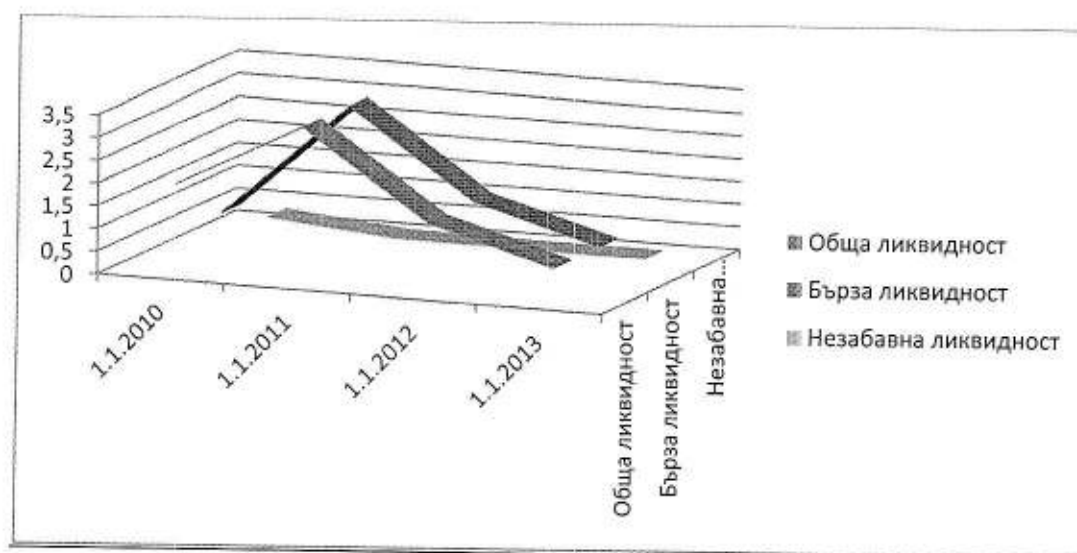
Разходите по икономически елементи за периода на отчетната 2013 година са нарастнали и са в размер на 11 862 хил.лв. Финансовите разходи са в размер на 17 888 хил.лв., като размерът им е формиран основно от разходите за лихви и отрицателните разлики от операции с финансови активи и инструменти. Съответно постигнатите резултати за 2013 година, свързани с печалбата от дейността са положителна величина и са в размер на 249 хил.лв.

Тези резултати са нетни, не са повлияни от сделки и операции, които са необичайни за дружествата и от обстоятелства от изключително или неповтарящо се естество или промени в счетоводната политика.

IV. Ликвидност

“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. От долната таблица и графика се вижда, че показателите за обща и бърза ликвидност са се подобрили спрямо предходния отчетен период. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност по тримесечни периоди, изчислени на основата на тримесечните отчети на дружеството.

Показатели/период	31.12 2013	31.12 2012	31.12 2011	31.12 2010
Обща ликвидност	0,74	1,51	3,40	1,94
Бърза ликвидност	0,74	1,51	3,40	0,84
Незабавна ликвидност	0,004	0,01	0,03	0,27



V. Законодателство и договореност

Ние не разполагаме с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на финансовите отчети и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество и като такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени във финансовите отчети, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

VI. Сделки със свързани лица

През периода на отчетната 2013-та година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е било страна по сделки със свързани лица.

През периода на първото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е предоставило по договори суми в размер на 85 600,00 лв. на „Блясък“ ЕООД. През същия период „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е получило погашения по отпуснато целеви заем за закупуване на имоти, предназначени за отдаване под наем в гр. Скопие, Македония на дъщерното си дружество „Болкан Рийъл Истейт Дивелопмент“ ООД - Македония в размер на 30 439,92 лв. главница и 75 174,90 лева лихва.

През периода на второто тримесечие на 2013 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е получило погашения по отпуснато целеви заем за закупуване на имоти, предназначени за отдаване под наем в гр. Скопие, Македония от дъщерното си дружество „Болкан Рийъл Истейт Дивелопмент“

ООД - Македония в размер на 30 992,14 лв. главница и 74 692,68 лева лихва. През същия период „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е отпуснало на „Техноимпортекспорт“ АД допълнителни 103 000 лева заем, с който е увеличен вече съществуващия такъв.

През периода на третото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е предоставило суми в размер на 83 809 лв. на „Бляськ“ ЕООД по договор за заем с матуритет 08.11.2014 г. при годишна лихва 12%.

През същият период е получило погашения по отпуснато целеви заем за закупуване на имоти, предназначени за отдаване под наем в гр. Скопие, Македония от дъщерното си дружество „Болкан Рийъл Истейт Дивелопмент“ ООД - Македония в размер на 31 412,01 лв.

През периода на четвъртото тримесечие на 2013 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е предоставило суми в размер на 27 132 лв. на „Бляськ“ ЕООД по договор за заем с матуритет 08.11.2014 г. при годишна лихва 12%. През периода на четвъртото тримесечие на 2013 г., „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е получило погашения по отпуснато целеви заем за закупуване на имоти, предназначени за отдаване под наем в гр. Скопие, Македония от дъщерното си дружество „Болкан Рийъл Истейт Дивелопмент“ ООД - Македония в размер на 31 909,58 лв главница и 73 705,24 лихва. На 19.12.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е отпуснало нов заем на дъщерното си дружество „Болкан Рийъл Истейт Дивелопмент“ ООД – Македония в размер на 972 000 евро с матуритет 120 месеца и годишна лихва 5,25%.

Тези, както и всички останали операции и сделки са осъществявани при условия, аналогични на взаимоотношенията, като тези при независими лица и обичайни търговски сделки.

VII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт“ АД за периода на отчетната 2013-та година не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VIII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността.

Дружеството през разглеждания период не е разкривало клонове на територията на България и в чужбина.

Организационните промени не са настъпили през периода.

IX. Информация за висящи съдебни дела.

По отношение на информацията за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството, може да се спомене, че дружеството „Велграф Асет Мениджмънт“ АД няма заведени дела срещу длъжници, както заведени дела към него, които да надвишават 10% от собственият му капитал.

X Притежавани финансови инструменти, хеджиране. Инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Участие /%/	2013 /'000 лв./	2012 /'000 лв./	2011 /'000 лв./
Болкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100	10	10	10
Застрахователна Компания Итиль АД - Татарстан	Татарстан	Застрахователна и презастрахователна дейност	20	2518	2518	2518

Дружествата са отразени в годишния финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД по метода на себестойността. Акциите на дъщерните предприятия „Трансимпакт“ ЕООД, „Болкан Риъл Истейт Девелопмент“ ЕООД – Македония и „Спортен център Шипка“ АД не са регистрирани на публична борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност. През 2013 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестиции в дъщерни дружества. Държаните от „Велграф Асет Мениджмънт“ АД 20% от акциите на „Застрахователна компания Итиль“ АД – Татарстан с

отчетна стойност 2 518 хил. лв. предвид сключен договор със ЗАД „Армеец“ за продажбата им при определени условия, са класифицирани като нетекущ актив държан за продажба.

Дяловете на асоциираните предприятия също не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

XI. Възнаграждения, получени от членовете на СД.

През периода на 2013 г., членовете на СД и прокуриста на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД са получили допълнително възнаграждение извън обичайното, договорено в договорите за управление на дружеството, както следва:

- Изпълнителен директор – 10 000 лева
- Прокурист – 4 500 лева.

XII. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и/или облигации на дружеството.

През периода няма сделки по придобиване и прехвърляне на акции и/или облигации от дружеството „Велграф Асет Мениджмънт“ АД от членове на СД или от контролните му органи.

XIII. Информация за отпуснати и получени заеми.

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.

През първото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е увеличило своя заем с 92 500,00 лева от „Химимпорт“ АД, като през същия период е направило и погашения в размер на 100 929,45 лв.

През второто тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е предоставило временна финансова помощ при следните условия:

1. На „Нефтена Търговска Компания“ ЕООД – в размер на 9 857 000 лева с матуритет 31.12.2014 година и месечна лихва в размер на 9%.
2. На „Родна Земя Холдинг“ АД – в размер на 2 000 000 лева с матуритет 31.12.2014 година и месечна лихва в размер на 9%.

През този период „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е увеличило размера на кредита си в „ЦКБ“ АД с 818 000 лева, при запазен същия размер на лихвата и нов матуритет – април 2018 година.

През третото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, с изключение на упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, не е било страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми, не е предоставяло гаранции или поемало задължения.

През четвъртото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, включително упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, е било страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми, както следва:

На 21.12.2013 г. Велграф Асет Мениджмънт“ АД е получило кредит от ЦКБ АД в размер на 820 000 лева с матуритет до 21.12.2014 г. при годишна лихва 7,2%. Отпуснатият кредит на 22.12.2011 г. от ЦКБ АД с първоначален размер 2 000 000 евро и лихва 8% е предоговорен, като главницата е увеличена с 972 000 евро, а датата на падежа е променена от 20.11.2021 г. на 20.11.2022 г.

XIV. Програма за добро корпоративно управление.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съветът на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, Устава на дружеството и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в „Велграф Асет Мениджмънт“ АД Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в

Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

Цялата публичната информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, "Българската фондова борса – София" АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, екипът на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД предприе необходимите стъпки и дружеството вече има своя интернет страница - www.velgraf.com.

На страницата е публикувана налична финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общите събрания, счетоводните отчети за дейността на дружеството, проспектите за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД.

Всички финансови отчети на дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит ще се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. „Велграф Асет Мениджмънт“ АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

XV. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Основният фирмен риск за „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързан с настъпилият срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на офис площи под наем на територията на България, вследствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност. Несъществен за дейността на дружеството е рискът от невъзможността да събере изцяло или частично вземанията си от своите длъжници, поради факта, че размерът на тези вземания е незначителен. Дружеството не е изложено на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на дружеството могат да бъдат систематизирани по следния начин:

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

2. Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти.

Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Дружеството, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради

относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

5. Забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци, като търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

6. Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в

сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството са вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

8. Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сръчността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в ремонтване на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

11. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими

имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

12. Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса (чрез увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др.).

XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на дружеството.

През периода на първото тримесечие на 2013 г., поради неизпълнение и последвало разваляне на договора, „Бизнес Център Изгрев“ ЕООД е възстановило на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, платения аванс по сделка за придобиване на дружествени дялове от новоучредяващо се дружество с капитал формиран от апорти на имоти, свързани с дейността по мениджмънт и отдаване под наем на имоти. Сумата е в размер на 3 255 000 лева. Със същата сума „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е погасило частично свое задължение по получен аванс от „ЦКБ Риъл Естейт“ АД.

През периода на второто тримесечие, а именно на 21.06.2013 г., по решение на Управителния съвет на дружеството е продаден имот, находящ се в гр. Добрич, ул. „България“ №1 при цена на сделката в размер на 14 445 000 лева.

През периода на третото тримесечие на 2013 година Дружеството не е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за

бъдещето му развитие.

През периода на четвъртото тримесечие на 2013 година Дружеството е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие, както следва: На 18.12.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е продал на „Баланс Елит“ ЕООД дружествените си 500 дяла в дъщерното предприятие „Трансимпакт“ ООД за цена 42 936,13 лева. На 07.10.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е продало на „Нюхол Инвестмънт“ 11 320 бр. обикновени акции с право на глас от дъщерното си предприятие „Спортен Център Шипка“ АД за цена 600 000 лева. В рамките на месец декември 2013 година Велграф Асет Мениджмънт“ АД е закупило 11 броя имоти, представляващи оборудвани офис сгради с цел разширяване на дейността си в областта на мениджмънта и отдаването под наем на собствени недвижими имоти. Сградите се намират в следните градове – Благоевград, Силистра, Сливен, Стара Загора, Горна Оряховица, Свиленград, Севлиево, Тетевен, Луковит, Ловеч и Варна. Общата цена на сделките е 9 742 965, 97 лева.

XVII. Законодателство и договореност.

Дружеството не разполага с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на финансовия отчет и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество, и като такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени във финансовите отчети, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД
гр. София



Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. Брюксел 1

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Велграф Асет Мениджмънт АД** към 31 декември 2013 г., включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът

взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **Велграф Асет Мениджмънт АД** към 31 декември 2013 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, и българското законодателство.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2013 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2013 г. на **Велграф Асет Мениджмънт АД**, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор



Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

30 март 2014 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	31 декември 2013 '000 лв.	31 декември 2012 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	6	65 945	59 105
Репутация	5	37 767	37 767
Машини и съоръжения	7	1 962	3 905
Инвестиции в дъщерни предприятия	8	10	870
Дългосрочни предоставени заеми	11	-	7 723
Дългосрочни вземания от свързани лица	28.5	6 086	4 535
Нетекущи активи		111 770	113 905
Текущи активи			
Краткосрочни предоставени заеми	11	2 385	465
Търговски и други вземания	12	18 011	16 390
Краткосрочни вземания от свързани лица	28.5	1 829	1 165
Парични средства	13	132	177
Текущи активи		22 357	18 197
Нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба	14	2 518	2 518
Общо активи		136 645	134 620

Съставил:
САТЕЛИТЪХ ООД/
 Счетоводна къща
 Дата: 26 март 2014 г.

Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

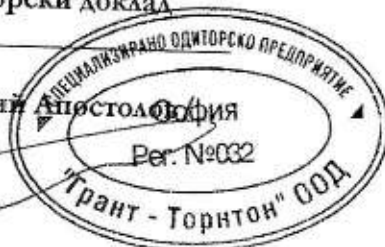
Прокурист:

/Бисер Лозев/



Заверил съгласно одиторски доклад
 от дата 30.03.2014 г.:

/Мария Апостолова/



Велграф Асет Мениджмънт АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2013 г.

Отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември	31 декември
		2013 '000 лв.	2012 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	52 313	52 313
Законови резерви	16	433	433
Натрупана загуба		(179)	(428)
Общо собствен капитал		52 567	52 318
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Дългосрочни банкови и други заеми	17	35 038	38 900
Дългосрочни приходи за бъдещи периоди	19	17 107	22 131
Пенсионни задължения към персонала	20.2	8	5
Отсрочени данъчни пасиви	10	1 785	1 830
Нетекущи пасиви		53 938	62 866
Текущи пасиви			
Краткосрочни банкови и други заеми	17	9 481	5 115
Търговски и други задължения	18	17 669	11 103
Приходи за бъдещи периоди	19	2 913	3 135
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	55	63
Задължения за данъци върху дохода		22	20
Текущи пасиви		30 140	19 436
Общо пасиви		84 078	82 302
Общо собствен капитал и пасиви		136 645	134 620

Съставил:

САТЕЛИТ ООД
София

Дата: 26 март 2014

Заверил съгласно одиторски доклад
от дата 30.03.2014 г.:



Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Прокурист:

/Бисер Дозев/



Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Велграф Асет Мениджмънт АД
Индивидуален финансов отчет
31 декември 2013 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2013	2012
		'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажби	21	9 598	9 919
Други приходи		63	21
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	6	8 686	(2 005)
Разходи за материали	22	(20)	(28)
Разходи за външни услуги	23	(1 628)	(1 465)
Разходи за персонала	20.1	(411)	(360)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	6	4 500	1 313
Разходи за амортизация на нефинансови активи	6, 7	(3 763)	(3 868)
Разходи от обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия		-	(40)
Други разходи	24	(281)	(672)
Печалба от оперативна дейност		16 744	2 815
Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия	8	(217)	-
Финансови разходи	25	(17 671)	(4 688)
Финансови приходи	25	1 395	2 032
Печалба преди данъци		251	159
Разходи за данъци върху дохода	26	(2)	(588)
Печалба /(Загуба) за годината		249	(429)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината		249	(429)
Доход/(Загуба) на акция	27.1	лв. -	лв. (0.01)

САТЕЛИТ ООД
Счетоводна къща
Дата: 26 март 2014 г.

Заверил съгласно одиторския доклад
от дата 30.03.2014 г.:



/Мария Апетова/

Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Прокурист:

/Бисер Лозев/



Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	52 313	433	(428)	52 318
Печалба за годината	-	-	249	249
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	249	249
Салдо към 31 декември 2013 г.	52 313	433	(179)	52 567

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Неразпределена печалба/ Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2012 г.	52 313	26	407	52 746
Промени в счетоводната политика	-	-	1	1
Преизчислено салдо към 1 януари 2012 г.	52 313	26	408	52 747
Загуба за годината	-	-	(429)	(429)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(429)	(429)
Разпределение на печалба към резерви	-	407	(407)	-
Салдо към 31 декември 2012 г.	52 313	433	(428)	52 318



Заверил съгласно одиторски доклад
от дата 30.03.2014 г.:



Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Прокурист:

/Бисер Лозев/




Поясненията към финансовия отчет от стр. 7 до стр. 54 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци
 за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2013 '000 лв.	2012 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	10 400	9 059
Плащания към доставчици	(4 907)	(3 549)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(405)	(341)
Плащане на корпоративен данък	(45)	(67)
Плащания на други данъчни задължения	(1 270)	(865)
Други постъпления	140	5
Други плащания	(97)	(22)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	3 816	4 220
Инвестиционна дейност		
Продажба на инвестиционни имоти	6 12 288	3 110
Придобиване на оборудване	7 -	(375)
Постъпления от предоставени заеми	152	7 909
Плащания по предоставени заеми	(14 145)	(2 640)
Получени лихви	370	1 776
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1 335)	9 780
Финансова дейност		
Постъпления от получени банкови и други заеми	3 632	9 318
Плащания по получени банкови и други заеми	(2 771)	(18 598)
Плащания на лихви	(3 349)	(4 683)
Други финансови плащания	(38)	(45)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2 526)	(14 008)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(45)	(8)
Загуба от валутна преоценка	-	(1)
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	177	186
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13	177

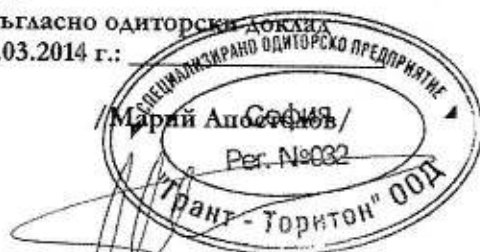
Състави: 
САТЕЛИТХ / Сателит Х ООД /
 Очетоводна къща
 Дата: 26 март 2014 г.

Изпълнителен директор: 
 /Румен Цонков/

Прокурист: 
 /Бисер Лозев/



Заверил съгласно одиторски доклад
 от дата 30.03.2014 г.:



Годишен консолидиран доклад за дейността
на управлението на
“Велграф Асет Мениджмънт” АД
за периода от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

Настоящият годишен консолидиран доклад за дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството, като обхваща период от 01.01.2013 г. до 31.12.2013 г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Приложение № 10 към чл. 32, ал.1, т.2, чл.35 ал.1, т.2, чл.41, ал.1,т.2.

Членове на Управителния съвет :

1. Румен Горанов Цонков;
2. Цветелина Асенова Пеева;
3. Лидия Александрова Петрова.

„Велграф Асет Мениджмънт АД” се представлява заедно от изпълнителния директор Румен Горанов Цонков и прокуриста Бисер Лозков Лозев.

Акциите на „Велграф Асет Мениджмънт АД” са регистрирани на Българската фондова борса – София АД.

Акционерен капитал: „Велграф Асет Мениджмънт АД” е с капитал 52 312 770 лева.

Брой акции: 52 312 770 броя поименни акции, с номинална стойност 1 лев всяка.

В таблицата по-долу са представени основните акционери на дружеството към края на разглеждания период.

Акционер	31.12.2013 г.	
	Брой акции	% от капитала
„Бляськ” ЕООД	26 010 631	49,72
„ЦКБ” АД	10 462 073	20,00
Други	15 840 066	30,28

На Съвета на директорите на “Велграф Асет Мениджмънт” АД не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период, могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Съветът на директорите на дружеството потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерели отражение във междинния финансов отчет;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и (или) други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- няма констатации от контролни институции относно неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност;

I. Активи

Всички активи, включени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние на “Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31.12.2013 г. са в размер на 139 746 хил. лв. съществуват и са в наличност. Управлението не разполага с информация относно съществуването на бъдещи или предприети планове или намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на активи посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

Всички активи, с изключение на тези заложи като обезпечение по договорите за кредити и оповестени в консолидирания финансов отчет, включени в годишния консолидиран отчет за финансовото състояние са освободени от всякакви скрити тежести или задължения, без официално оповестените сделки и такива одобрени от съответните ЕСК.

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи,

извършени по придобиването им, намалени с натрупаната амортизация и загуби от обезценки. Всички разходи, водещи до увеличение на функционалните качества и срока на годност, са класифицирани като инвестиция и са отразени като увеличение на балансовата стойност на активите (като отделни инвентарни обекти).

Дружеството няма консервирани ДМА към датата на съставяне на отчета.

Дълготрайните нематериални активи са прегледани, като записаната стойност в консолидирания отчет за финансовото състояние отразява активите, от които "Велграф Асет Мениджмънт" АД може да черпи икономически изгоди. Извършен е преглед и на полезния срок на ползване.

Финансовите активи са с балансова стойност 4 460 хил. лв. През отчетния период не са получавани дивиденди от дъщерни предприятия и не са отразявани като приход такива.

Към 31.12.2013 г. инвестиционните имоти са с балансова стойност в размер на 75 173 хил.лв.

Инвестиционните имоти са оценени по модела на цена на придобиване и по справедлива стойност. През разглеждания период дружеството е отдавало под наем част от инвестиционните си имоти.

През отчетния период дружеството не е придобивало и използвало материални запаси.

Краткосрочни активи. Търговските и други вземания са оценени по стойността на тяхното възникване и са съответно 22 035 хил.лв. Дружеството не притежава изкупени собствени акции.

Паричните средства и парични еквиваленти са оценени по номиналната им стойност към 31.12.2013 г. са в размер на 269 хил. лв.

Управлението няма намерение в рамките на 2014 г. и следващите финансови години да променя функционалното предназначение на класифицираните активи.

При нормално протичане на дейността на дружеството, от отразените в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 г. активи, може да се очаква да бъдат реализирани минимално на балансовата им стойност, по която са включени в консолидирания финансов отчет.

II. Пасиви

Собственият капитал на "Велграф Асет Мениджмънт" АД към 31.12.2013 година е в размер на 52 313 хил.лв. Акционерният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната съдебна регистрация на дружеството. Към 31.12.2013 г. акционерния капитал посочен в консолидирания отчет за финансовото състояние е в размер на 52 312 770 лв.

Всички задължения на “Велграф Асет Мениджмънт” АД /нетекущи и текущи пасиви/ към 31.12.2013 г. са в размер на 87 433 хил. лв.

Управлението не разполага с информация за наличие на бъдещи или предприети за реализация намерения, които биха променили съществено стойностния размер или класификацията на пасивите, посочени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

“Велграф Асет Мениджмънт” АД няма неотразени вземания или задължения, произтичащи от обременяващи договори, съдебни дела, потенциални задължения и други подобни неоповестени в консолидирания отчет за финансовото състояние към 31.12.2013 година.

III. Отчет за всеобхватния доход

През разглеждания период до 31.12.2013 г. и на базата на консолидирания отчет на дружеството, нетните приходи са в размер на 23 675 хил. лв., като са нарастнали по отношение на резултата от миналогодишния консолидиран отчет с 2 715 хил.лв. Финансовите приходи са 1 098 хил.лв. Общо приходи от дейността за 2013 година са в размер на 24 825 хил.лв.

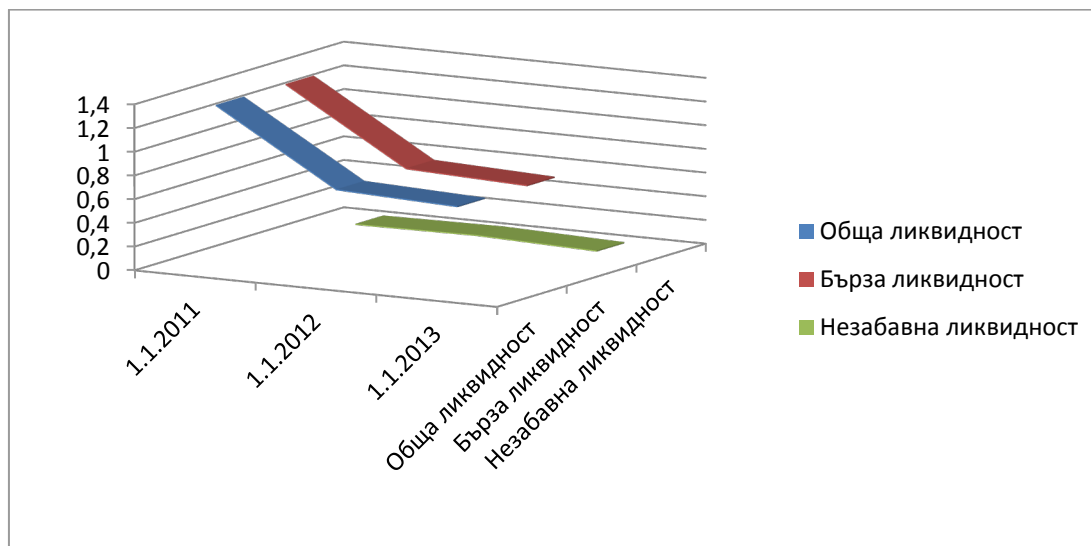
Разходите по икономически елементи за периода на отчетната 2013 година са намалели и са в размер на 6 447 хил.лв. Финансовите разходи са в размер на 17 914 хил.лв., като размерът им е формиран основно от разходите за лихви и отрицателните разлики от операции с финансови активи и инструменти. Печалбата от дейността след облагане с данъци за 2013 година е в размер на 434 хил.лв.

Тези резултати са нетни, не са повлияни от сделки и операции, които са необичайни за дружествата и от обстоятелства от изключително или неповтарящо се естество или промени в счетоводната политика.

IV. Ликвидност

“Велграф Асет Мениджмънт” АД посреща всички свои задължения в съответствие с действащите договори и няма просрочени задължения и неизпълнени финансови ангажименти. От долната таблица и графика се вижда, че показателите за обща и бърза ликвидност са се подобрили спрямо предходния отчетен период. Всички свободни налични средства се влагат при реализацията на проектите осъществявани от дружеството. В долната таблица е показано движението на параметъра ликвидност по тримесечни периоди, изчислени на основата на годишните консолидирани отчети на дружеството.

Показатели/период	31.12 2013	31.12 2012	31.12 2011
Обща ликвидност	0,74	0,78	1,39
Бърза ликвидност	0,74	0,78	1,39
Незабавна ликвидност	0,01	0,04	0,03



V. Законодателство и договореност

Ние не разполагаме с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на финансовите отчети и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество и като такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени във финансовите отчети, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

VI. Сделки със свързани лица

През периода на отчетната 2013-та година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е било страна по сделки със свързани лица.

През периода на първото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е предоставило по договори допълнителни суми в размер на 85 006 лв. на „Блясък” ЕООД. През същия период „Велграф Асет Мениджмънт” АД е отпуснало на „Техноимпортекспорт” АД допълнителни 103 000 лева заем. С тези суми са увеличени вече съществуващите заеми.

През периода на второто тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е предоставило суми в размер на 85 652 лв. на „Блясък” ЕООД по договор за заем с матуритет 08.11.2014 г. при годишна лихва 12%.

През периода на третото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е предоставило суми в размер на 83 809 лв. на „Блясък” ЕООД по договор за заем с матуритет 08.11.2014 г. при годишна лихва 12%.

През периода на четвъртото тримесечие на 2013 г., „Велграф Асет Мениджмънт” АД е предоставило суми в размер на 27 132 лв. на „Блясък” ЕООД по договор за заем с матуритет 08.11.2014 г. при годишна лихва 12%.

Тези, както и всички останали операции и сделки са осъществявани при условия, аналогични на взаимоотношенията, като тези при независими лица и обичайни търговски сделки.

VII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт” АД за периода на отчетната 2013-та година не е извършвало действия в областта на научноизследователската и развойната дейност.

VIII. Действащо предприятие, клонове и организационни промени.

Потвърждаваме, че нямаме (не съществуват) планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността.

Дружеството през разглеждания период не е разкривало клонове на територията на България и в чужбина.

Организационните промени не са настъпили през периода.

IX. Информация за висящи съдебни дела.

По отношение на информацията за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството, може да се спомене, че дружеството „Велграф Асет Мениджмънт” АД няма заведени дела срещу длъжници, както заведени дела към него, които да надвишават 10% от собственият му капитал.

X Притежавани финансови инструменти, хеджиране. Инвестиции в асоциирани предприятия.

Дружеството „Велграф Асет Мениджмънт” АД, има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	Участие /%/	2013 /'000 лв./	2012 /'000 лв./	2011 /'000 лв./
Болкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100	10	10	10

Дружеството е отразено в годишния консолидиран финансов отчет на „Велграф Асет Мениджмънт” АД по метода на себестойността. Акциите на дъщерното предприятие „Болкан Риъл Истейт Девелопмент” ЕООД – Македония не е регистрирано на публична борса. През 2013 г. Дружеството не е получило дивиденди. Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията си в дъщерното дружество.

Дяловете на асоциираните предприятия също не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

XI. Възнаграждения, получени от членовете на СД.

През периода на 2013 г., членовете на СД и прокуриста на „Велграф Асет Мениджмънт” АД са получили допълнително възнаграждение извън обичайното, договорено в договорите за управление на дружеството, както следва:

- Изпълнителен директор – 10 000 лева
- Прокурист – 4 500 лева.

XII. Придобити, притежавани и прехвърлени от членовете на СД акции и/или облигации на дружеството.

През периода няма сделки по придобиване и прехвърляне на акции и/или облигации от дружеството „Велграф Асет Мениджмънт” АД от членове на СД или от контролните му органи.

XIII. Информация за отпуснати и получени заеми.

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.

През първото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е увеличило своя заем с 92 500,00 лева от „Химимпорт” АД, като през същия период е направило и погашения в размер на 100 929,45 лв.

През второто тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е предоставило временна финансова помощ при следните условия на „Родна Земя Холдинг” АД – в размер на 2 000 000 лева с матуритет 31.12.2014 година и месечна лихва в размер на 9%.

През този период „Велграф Асет Мениджмънт” АД е увеличило размера на кредита си в „ЦКБ” АД с 818 000 лева, при запазен същия размер на лихвата и нов матуритет – април 2018 година.

През третото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД, с изключение на упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, не е било страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми, не е предоставяло гаранции или поемало задължения.

През четвъртото тримесечие на 2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД, включително упоменатите в т. VI /Сделки със свързани лица/, е било страна по други договори, свързани с отпускане и/или получаване на заеми, както следва:

На 21.12.2013 г. Велграф Асет Мениджмънт” АД е получило кредит от ЦКБ АД в размер на 820 000 лева с матуритет до 21.12.2014 г. при годишна лихва 7,2%. Отпуснатият кредит на 22.12.2011 г. от ЦКБ АД с първоначален размер 2 000 000 евро и лихва 8% е предеговорен, като главницата е увеличена с 972 000 евро, а датата на падежа е променена от 20.11.2021 г. на 20.11.2022 г.

XIV. Програма за добро корпоративно управление.

„Велграф Асет Мениджмънт” АД стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съветът на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на

директорите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, Устава на дружеството и общоприетите стандарти за добра управленска практика.

Назначеният в „Велграф Асет Мениджмънт” АД Директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на „Велграф Асет Мениджмънт” АД. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им упражняване, в т.ч.: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрания; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите.

Цялата публичната информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, “Българската фондова борса – София” АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 NEWS.

С цел осигуряване на по-добра информираност и поддържане на ефективна комуникация с инвеститорите, екипът на „Велграф Асет Мениджмънт” АД предприе необходимите стъпки и дружеството вече има своя интернет страница - www.velgraf.com.

На страницата е публикувана налична финансова и корпоративна информация за Дружеството, вкл. информация за проведените Общите събрания, счетоводните отчети за дейността на дружеството, проспектите за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на „Велграф Асет Мениджмънт” АД.

Всички финансови отчети на дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит ще се извършва от независим одитор с оглед осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. „Велграф Асет Мениджмънт” АД прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

XV. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено дружеството.

Основният фирмен риск за „Велграф Асет Мениджмънт“ АД е свързан с настъпилният срив в пазара на имотите, включително и услугите свързани с отдаване на офис площи под наем на територията на България, вследствие на икономическата криза. Този риск може да окаже влияние върху ръста на продажбите на Дружеството, както и върху промяната на неговата рентабилност. Несъществен за дейността на дружеството е рискът от невъзможността да събере изцяло или частично вземанията си от своите длъжници, поради факта, че размерът на тези вземания е незначителен. Дружеството не е изложено на съществен валутен риск. Рисковете, които могат да окажат съществено влияние върху дейността на дружеството могат да бъдат систематизирани по следния начин:

1. Неблагоприятни изменения на пазарните цени

Имайки предвид основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти - Намалението на пазарните цени на недвижимите имоти е основният риск, влияещ върху бъдещите приходи от продажба на притежаваните от дружеството имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството.

Едно евентуално понижаване на пазарните цени на недвижимите имоти би довело до намаляване на реализираната капиталова печалба при продажбата на имотите и би оказало негативно влияние върху цената на акциите на Дружеството.

2. Намаление на равнището на наемите

Приходите на Дружеството от наеми на недвижими имоти са зависими от равнището на наемите в подсекторите на пазара на недвижими имоти.

Следователно, намаление на наемните равнища се отразява негативно на приходите на Дружеството, при увеличение на наемните равнища се повишават и приходите. При равни други условия, това оказва негативно, съответно позитивно влияние върху размера на паричния дивидент, изплащан от дружеството. Дружеството се стреми да намали риска от потенциално намаление

на наемните равнища чрез сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

3. Увеличаване на цените на строителството

Значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в придобиването на недвижими имоти. Евентуално увеличаване на цените на строителните материали ще доведе до повишаване себестойността на недвижимия имот, като при равни други условия това би се отразило негативно върху рентабилността на Дружеството.

4. Повишение на застрахователните премии

Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството, в случай че притежаваните от него имоти са застраховани. Поради относително ниския размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. С цел контролиране на разходите за застрахователни премии, Дружеството търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като подбира най-добрите оферти в ценово отношение, от застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

5. Забава при придобиването на имоти

Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и инвестирането им в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и друг вид инвестиции, разрешени от закона.

Съществува вероятност доходът, получен от тези инвестиции да бъде по-нисък от реализирания при инвестирането в имоти, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

За контролиране на този риск, Дружеството извършва планиране на паричните потоци, като търси гъвкавост в заемното финансиране, с цел

избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

6. Неликвидни инвестиции

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на изменения в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване на недвижими имоти с атрактивно разположение и предназначение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството са вложени в свръхликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството управлява ликвидността си чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци.

7. Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти

Част от приходите на Дружеството ще се формира от получени наеми от отдаване на активите, включени в неговия инвестиционен портфейл. Това определя и зависимостта му от финансовото състояние на наемателите и тяхната способност да заплащат редовно месечните си задължения. Неизпълнението на някой от наемателите би имало двоен негативен ефект върху резултатите на Дружеството – намаляване на приходите от оперативна дейност и едновременно с това спад в общата заетост на инвестиционните имоти, което намалява възвращаемостта. За да избегне прекалената зависимост от финансовото състояние на своите наематели, Дружеството предвижда извършване на анализ на финансовото състояние на наемателите с продължителен срок на договорите и значителен обем на плащания към Дружеството, който периодично ще се осъвременява.

8. Свободни имоти и необходимост от преустройство

Възможно е в известни периоди от време, за част от закупените от Дружеството недвижими имоти да липсват наематели. В тези случаи Дружеството няма да получава доход за периода, в който имотът е незает. Част от собствеността би могла да бъде преустроена така, че да отговаря на изискванията на конкретни наематели, но впоследствие това да затрудни отдаването ѝ на нов наемател и/или да изисква допълнителни разходи за преустройство. С оглед минимизирането на тези рискове, Дружеството възнамерява да инвестира приоритетно в имоти с гарантиращо висока степен на заетост, както и в имоти, чието преотдаване под наем или продажба няма да налага значителни преустройства. Дружеството извършва редовно наблюдение върху състоянието на имотите и сръчността на сключените договори, като това ще позволи предварителното планиране на разходите за преустройство и подобрения.

9. Рискове, свързани с ремонтването на недвижими имоти

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда част от набрания собствен и заеман капитал да се вложат в ремонтване на недвижими имоти. Поради това Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително-архитектурните планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения и неустойки.

Настъпване на събития като описаните по-горе би имало значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството проучва внимателно потенциалните си контрагенти - строителни фирми и ще сключва договори с утвърдени компании, които са в състояние да изпълнят възложените дейности качествено, в срок и в рамките на предвидения бюджет. Освен това, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху строителните и довършителни работи.

10. Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране

С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на определен вид имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене.

Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

11. Непокрити от застраховка загуби

В съответствие с изискванията на закона и с обичайната благоразумна практика в страната, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

12. Данъчно облагане

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. През последните години, в условията на международен и вътрешен икономически растеж, няколко правителства предприеха мерки към оптимизиране и намаляване на данъчната тежест както върху стопанските субекти, така и върху гражданите. В условията на икономическа криза възможностите за допълнително намаляване на данъчната тежест са силно ограничени, като е възможно и обръщане на процеса (чрез увеличаване на данъчната тежест или чрез намаляване обема предоставяни от държавата услуги, инвестиции и др.).

XVI. Сделки от съществено значение свързани с бъдещото развитие на дружеството.

През периода на първото тримесечие на 2013 г., поради неизпълнение и последвало разваляне на договора, „Бизнес Център Изгрев” ЕООД е възстановило на „Велграф Асет Мениджмънт” АД, платения аванс по сделка за придобиване на дружествени дялове от новоучредяващо се дружество с капитал формиран от апорти на имоти, свързани с дейността по мениджмънт и отдаване под наем на имоти. Сумата е в размер на 3 255 000 лева. Със същата сума „Велграф Асет Мениджмънт” АД е погасило частично свое задължение по получен аванс от „ЦКБ Ригъл Естейт” АД.

През периода на второто тримесечие, а именно на 21.06.2013 г., по решение на Управителния съвет на дружеството е продаден имот, находящ се в гр. Добрич, ул. „България” №1 при цена на сделката в размер на 14 445 000 лева.

През периода на третото тримесечие на 2013 година Дружеството не е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие.

През периода на четвъртото тримесечие на 2013 година Дружеството е било страна по сделки, които биха имали съществено значение за бъдещето му развитие, както следва: На 18.12.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е продал на „Баланс Елит” ЕООД дружествените си 500 дяла в дъщерното предприятие „Трансимпакт” ООД за цена 42 936,13 лева. На 07.10.2013 година „Велграф Асет Мениджмънт” АД е продало на „Нюхол Инвестмънт” 11 320 бр. обикновени акции с право на глас от дъщерното си предприятие „Спортен Център Шипка” АД за цена 600 000 лева. В рамките на месец декември 2013 година Велграф Асет Мениджмънт” АД е закупило 11 броя имоти, представляващи оборудвани офис сгради с цел разширяване на дейността си в областта на мениджмънта и отдаването под наем на собствени недвижими имоти. Сградите се намират в следните градове – Благоевград, Силистра, Сливен, Стара Загора, Горна Оряховица, Свиленград, Севлиево, Тетевен, Луковит, Ловеч и Варна. Общата цена на сделките е 9 742 965, 97 лева.

XVII. Законодателство и договореност.

Дружеството не разполага с информация относно отклонения и нарушения на българското законодателство и поетите договорености (вкл. и такива, отнасящи се до изготвянето на консолидирания финансов отчет и данъчните декларации), които в случай че има такива и бъдат открити, биха могли да доведат до сериозни санкции или загуби за нашето дружество, и като

такива би трябвало да бъдат отразени или оповестени в консолидирания финансов отчет, включително и като основа за възникване на бъдещи или настоящи загуби или задължения от непредвидени събития.

23.04.2014 г.

Изпълнителен директор:

Прокурорът:



/Румен Цонков/

/Бисер Лозев/

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Велграф Асет Мениджмънт АД
гр. София, бул. Брюксел 1

Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на **Велграф Асет Мениджмънт АД** към 31 декември 2013 г., включващ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2013 г., консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на консолидиран финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът

взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в консолидирания финансов отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение консолидираният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **Велграф Асет Мениджмънт АД** към 31 декември 2013 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, и българското законодателство.

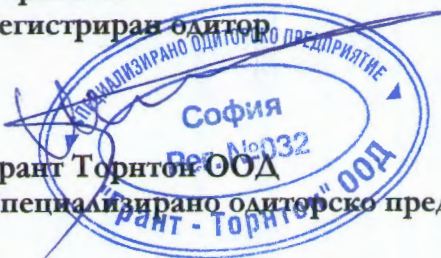
Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2013 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2013 г. на **Велграф Асет Мениджмънт АД**, който не е част от консолидирания финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2013 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Управител
Регистриран одитор

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

30 април 2014 г.
гр. София





Годишен консолидиран доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Консолидиран финансов отчет

Велграф Асет Мениджмънт АД

31 декември 2013 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	31 декември 2013 '000 лв.	31 декември 2012 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	75 173	68 562
Репутация	6	37 767	40 489
Машини и съоръжения	8	1 962	3 905
Предоставени заеми	11	-	7 723
Дългосрочни вземания от свързани лица	29.4	-	42
Активи по отсрочени данъци	10	12	15
Нетекущи активи		114 914	120 736
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	18 278	16 468
Предоставени заеми	11	2 385	465
Краткосрочни вземания от свързани лица	29.4	1 372	872
Пари и парични еквиваленти	13	269	1 118
Текущи активи		22 304	18 923
Нетекущи активи държани за продажба	14	2 528	2 528
Общо активи		139 746	142 187

Съставил:



Дата: 22 април 2014 г.

Изпълнителен директор:

/Румен Дювџев/

Прокурис:

/Бисер Дозев/



Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.04.2014 г.:

/Марин Апостолов/

Консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	31 декември 2013 '000 лв.	31 декември 2012 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	52 313	52 313
Законови резерви	16	433	433
Натрупувана загуба		(433)	(867)
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка		52 313	51 879
Общо собствен капитал		52 313	51 879
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банкови и други заеми	17	38 203	42 213
Дългосрочни приходи за бъдещи периоди	19	17 107	22 131
Отсрочени данъчни пасиви	10	1 797	1 845
Пенсионни и други задължения към персонала	20.2	8	5
Нетекущи пасиви		57 115	66 194
Текущи пасиви			
Банкови и други заеми	17	9 630	5 957
Търговски и други задължения	18	17 669	14 939
Краткосрочни приходи за бъдещи периоди	19	2 913	3 135
Задължения към персонала и осигурителни институции	20.2	55	63
Задължения за данъци върху дохода		51	20
Текущи пасиви		30 318	24 114
Общо пасиви		87 433	90 308
Общо собствен капитал и пасиви		139 746	142 187

Съставен

/Сателит Х ООД/ср

Дата: 29 април 2014 г.

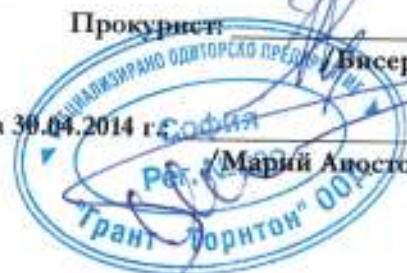


Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/

Прокурор:

/Бисер Лозев/



Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.04.2014 г.

Рег. /Марий Апостоолов/



Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	2013 '000 лв.	2012 '000 лв.
Приходи от продажби	21	10 426	11 431
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	4 500	1 313
Други приходи		63	21
Нетна печалба/(загуба) от продажба на нетекучи активи	25	8 686	(1 745)
Разходи за материали	22	(20)	(28)
Разходи за външни услуги	23	(1 646)	(1 487)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	7, 8	(4 089)	(4 450)
Разходи за персонала	20.1	(411)	(360)
Други разходи	24	(281)	(715)
Печалба от оперативна дейност		17 228	3 980
Нетна печалба от продажба на контролирани участия		52	-
Финансови разходи	26	(17 914)	(5 240)
Финансови приходи	26	1 098	1 239
Печалба/(загуба) преди данъци		464	(21)
Разходи за данъци	27	(30)	(588)
Печалба/(Загуба) за годината		434	(609)
Печалба/(Загуба) за годината, отнасяща се до: Притежателите на собствен капитал на предприятието майка		434	(609)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината		434	(609)

Доход/(Загуба) на акция	28	лв. 0.0083	лв. (0.0116)
-------------------------	----	------------	--------------

Съставил:

/Сателит Х ООД/
 Соб

Дата: 22 април 2014 г.

Изпълнителен директор:

/Румен Цонков/
 Соб

Прокурист:

/Бисер Дозев/
 Соб

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.04.2014 г.:

Мариан Апостолов/
 Соб

Поясненията към консолидирания финансов отчет от стр. 6 до стр. 52 представляват неразделна част от него.

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Сaldo към 01 януари 2013 г.	52 313	433	(867)	51 879
Печалба за годината	-	-	434	434
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	434	434
Сaldo към 31 декември 2013 г.	52 313	433	(433)	52 313

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Законови резерви	(Непокрита загуба)/ Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Сaldo към 1 януари 2012 г.	52 313	26	149	52 488
Разпределение на законови резерви	-	407	-	-
Сделки със собствениците	-	407	(407)	-
Загуба за годината	-	-	(609)	(609)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(609)	(609)
Сaldo към 31 декември 2012 г.	52 313	433	(867)	51 879

Съставил:

САТЕРАИТЪ ООД
 Сателит Х ООД
 Софийска област

Дата: 22 април 2014 г.

Изпълнителен директор:

/ Румел Цонков /

Прокурист:

/ Бисер Лозев /

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.04.2014 г.:

/ Марий Апостолов /



Консолидиран отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2013	2012
		'000 лв.	'000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		11 454	10 764
Плащания към доставчици		(5 204)	(3 782)
Плащания към персонала и осигурителни институции		(405)	(341)
Плащания за корпоративен данък		(45)	(67)
Плащания на други данъчни задължения		(2 381)	(865)
Постъпления от други данъци		-	808
Други постъпления		140	7
Други плащания		(97)	(27)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		3 462	6 497
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти		12 288	9 110
Придобиване на инвестиционни имоти		(1 549)	-
Придобиване на машини и съоръжения		-	(375)
Плащания по предоставени заеми		(12 500)	(2 635)
Постъпления от предоставени заеми		152	1 379
Получени лихви		72	1 776
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		(1 537)	9 255
Финансова дейност			
Постъпления от получени банкови и други заеми		3 632	9 318
Плащания по получени банкови и други заеми		(2 771)	(18 688)
Платени лихви		(3 591)	(5 780)
Други финансови плащания		(38)	(45)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(2 768)	(15 195)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Загуба от валутни преоценки		(843)	557
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		(6)	(1)
Пари и парични еквиваленти в края на периода	13	269	562

Съставил:


 /Стефан ХООД/
 Сметководител
 Дата: 22 април 2014 г.

Изпълнителен директор:

/Румен Донков/

Прокурист:

/Бисер Лозев/

Заверил съгласно одиторски доклад от доклад от дата 30.04.2014 г.:

/Марий Апостолов/