UNION PROPERTY

Индивидуален Годишен финансов отчет

и Годишен доклад за дейността

на ЮНИОН Пропърти ЕАД

За 2013 година

Company of UNION GROUP

Име на дружеството:	**ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД**
Съвет на директорите:	Иван Тотев Радев - председател Емил Иванов Иванов Младен Митков Митев
Изпълнителен директор:	Младен Митков Митев
Съставител:	Ваня Бончева Папазова Главен счетоводител
Адрес на управление:	гр.София бул."Тотлебен" № 30-32
Юристи:	Альоша Върбанов
Обслужващи банки:	Първа инвестиционна банка АД Райфайзенбанк (България) АД
Одитори:	АФА ООД

Company Name:	**UNION PROPERTY EAD**
Board of Directors:	Ivan Totev Radev Emil Ivanov Ivanov Mladen Mitkov Mitev
Executive director:	Mladen Mitkov Mitev
Preparer:	Vanya Boncheva Papazova Chief Accountant
Address of Management:	Sofia 30-32, Totleben Blvd.
Lawyer:	Alyosha Varbanov
Servicing Banks:	First Invest Bank AD Raiffeisenbank (Bulgaria) AD
Auditors:	**AFA OOD**

Съдържание

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА **11 страници**

2. ОДИТОРСКИ ДОКЛАД **3 страници**

3. ИНДИВИДУАЛЕН ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ **44 страници**

ГОДИШЕН ДОКЛАД
ЗА ДЕЙНОСТТА

на

ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

ЗА 2013 ГОДИНА

на основание чл.33 от Закона за счетоводството и чл.247 от Търговския закон

1. Обща информация - статут, предмет на дейност, капиталова структура

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

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

Последните изменения в Устава на Юнион Пропърти ЕАД са вписани в регистъра на търговските дружества на 14.04.2011 г., а промените в органите за управление са вписани в Търговския регистър на 26.11.2008 г.

Юнион Пропърти ЕАД не е публично дружество по смисъла на Закона за публично предлагане на ценни книжа и няма регистрирани клонове и представителства.

Управление

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, в състав:

- Иван Тотев Радев – председател;
- Емил Иванов Иванов – зам.-председател;
- Младен Митков Митев – член.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Младен Митков Митев .

Основен капитал

Към 31 декември 2013г. регистрираният акционерен капитал на Юнион Пропърти ЕАД възлиза на 16,213 хил.лв, разпределен в 162,130 бр. обикновени поименни акции с право на глас, с номинална стойност на акция 100 лв. Капиталът е 100% собственост на Юнион-Груп АД. През 2013 г. капиталът на дружеството не е увеличаван от едноличния му собственик.

Юнион Пропърти ЕАД е една от основните структурни единици в групата от търговски дружества под общото наименование Юнион Груп.

Предмет на дейност

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

2. Преглед на дейността и състоянието на дружеството през 2013 г.

Структура на активите и пасивите

АКТИВИ	31.12.2013 BGN '000	% от общо активи	31.12.2012 BGN '000	% от общо активи
Нетекущи активи				
Дълготрайни материални активи	-	-	161	0.49%
Инвестиционни имоти	15,687	54.81%	16,506	49.77%
Акции и дялове в дъщерни предприятия	5,327	18.61%	5,327	16.06%
Дялове в смесени предприятия	3,980	13.91%	3,978	11.99%
Предоставени заеми на дъщерни дружества	109	0.38%	53	0.16%
Дългосрочни гаранционни депозити в банки	-	-	225	0.68%
Предоставени дългосрочни заеми на трети лица	993	3.47%	997	3.01%
Активи по отсрочени данъци	47	0.16%	47	0.14%
	26,143	**91.35%**	**27,294**	**82.30%**
Текущи активи				
Вземания от дъщерни и смесени дружества	1,133	3.96%	831	2.50%
Вземания от клиенти	22	0.07%	23	0.07%
Вземания по предоставени заеми на трети лица	177	0.62%	4, 282	12.91%
Други вземания	5	0.02%	5	0.01%
Банкови депозити	671	2.34%	425	1.28%
Парични средства и парични еквиваленти	463	1.62%	297	0.89%
Разходи за бъдещи периоди	5	0.02%	7	0.02%
	2,476	**8.65%**	**5,870**	**17.70%**
ОБЩО АКТИВИ	**28,619**	**100%**	**33,164**	**100%**

ПАСИВИ	31.12.2013 BGN '000	% от общо пасиви	31.12.2012 BGN '000	% от общо пасиви
Собствен капитал				
Основен капитал	16,213	56.65%	16,213	48.89%
Законови резерви	1,621	5.66%	1,571	4.74%
Натрупани печалби от минали години	5,583	19.51%	4,914	15.93%
Нетна печалба от текущата година	767	2.68%	719	2.16%
	24,184	**84.50%**	**23,417**	**70.61%**
Нетекущи пасиви				
Дългосрочни банкови заеми	2,936	10.26%	4,303	12.97%
Дългосрочни заеми към св.лица	-	-	4 023	12.13%
	2,936	**10.26%**	**8,326**	**25.10%**
Текущи пасиви				
Краткосрочна част от дългосрочни банкови заеми	1,371	4.79%	1,341	4.04%
Задължения по гаранционни депозити	19	0.07%	13	0.04%
Задължения към доставчици	31	0.11%	32	0.10%
Задължения за данъци	76	0.26%	33	0.10%
Други задължения	2	0.01%	2	0.01%
	1,499	**5.24%**	**1,421**	**4.28%**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	**28,619**	**100.00%**	**33,164**	**100.00%**

Инвестиции в дъщерни и съвместно контролирани дружества

Към 31.12.2013 г. дружеството притежава акции и дялове от капитала на следните дружества :

- 100% от капитала на Юнион Пропърти Дивелопмънт ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба;
- 100% от капитала на Юнион Пропърти Трейд ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем;
- 100% от капитала на Юнион Асетс ЕООД, с предмет на дейност покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба или отдаване под наем;
- 100% от капитала на Агроленд ЕООД, с предмет на дейност дървопреработване.
- 75% от капитала на Юнион билд АД, в процедура по ликвидация, съгласно глава 17, чл.266 и следващите от ТЗ;

- 50% от капитала на Юнион Ленд ООД с предмет на дейност консултантска и посредническа дейност, търговска дейност и инвестиции в областта на недвижимата собственост, изграждане и проектиране и друга незабранена от закона дейност.

През 2013 г. Юнион Пропърти ЕАД не е увеличавало чрез допълнителни парични вноски капитала на дъщерните си дружества, с изключение пропорционално участие в увеличението на капитала на Юнион Ленд ООД от 250 х.лева на 255 х.лева.

Инвестиционни имоти

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

Дружеството дефинира своите основни цели в следните направления:

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

През 2013 г. Юнион Пропърти ЕАД не е придобивало самостоятелно или чрез някое от своите дъщерни дружества нови инвестиционни имоти.

Към края на 2013 г. дружеството притежава сгради с инвестиционно предназначение с цел дългосрочно отдаване под наем, с обща РЗП около 13,850 кв.м.

Дейността на Юнион Пропърти ЕАД се осъществява от професионален екип от 8 служители – управител, архитект, строителни инженери и друг нает персонал.

Показатели за финансов анализ

Ликвидност

Дружеството поддържа през годината високи нива на ликвидност. Поради спецификата на неговата дейност, то не поддържа стоково-материални запаси, поради което стойностите на общата и бързата ликвидност са еднакви. Стойностите на тези показатели през последните две финансови години са показани в таблицата по-долу:

Показатели за ликвидност	**31.12.2013**	**31.12.2012**

Обща ликвидност	1.65	4.13
Бърза ликвидност	1.65	4.13
Абсолютна ликвидност	0.76	0.51

Дружеството финансира своята дейност основно чрез собствен ресурс, осигурен от едноличния собственик на капитала, банково финансиране и реинвестиране на печалбата.

Юнион Пропърти ЕАД има сключени договори за инвестиционни кредити с Райфайзенбанк (България) ЕАД.

Капиталови ресурси

Измененията на източниците на финансиране (собствен капитал и привлечен ресурс) са посочени в таблицата по-долу:

Собствен капитал	**31.12.2013 хил.лв.**	**31.12.2012 хил.лв.**	**Изменение хил.лв.**
Основен капитал, записан	16,213	16,213	-
Законови резерви	1,621	1,571	50
Натрупани печалби от минали години	5,583	4,914	669
Нетна печалба от текущата година	767	719	48
Общо собствен капитал	**24,184**	**23,417**	**767**

Привлечен капитал (задължения)	**31.12.2013 хил.лв.**	**31.12.2012 хил.лв.**	**Изменение хил.лв.**
Нетекущи пасиви	2,936	8,326	-5,390
Текущи пасиви	1,499	1,421	78
Общо пасиви	**4,435**	**9,747**	**-5,312**

През 2014 г. не се очакват съществени изменения на съотношението и относителната цена на капиталовите ресурси на дружеството.

През годината собственият капитал е увеличен с размера на реализирания положителен финансов резултат след данъци в размер на 767 хил.лв. (719 хил.лв. за 2012 г.).

Всички дъщерни дружества са в етап на изплащане на инвестиционни кредити, ползвани за реализиране на инвестиционните им проекти, в резултат на което през 2013 г. не са реализирани доходи от дивиденти, като такива не се предвиждат и за следващата 2014 г.

Юнион Пропърти ЕАД не води споразумения за финансиране.

Резултати от дейността

Аналитичен преглед на изменението в приходите от дейността :

	2013	2012	Изменение
Приходи	**BGN '000**	**BGN '000**	**BGN 000**
Нетни приходи от продажби –общо	**2,521**	**2,349**	**172**
в т.ч.:			
Приходи от услуги	2,378	2,339	39
Други	143	10	133
Финансови приходи	**373**	**428**	**-55**
в т.ч.:			
Приходи от лихви	373	428	-55
Общо приходи от дейността	**2,894**	**2,777**	**117**

Приходите от услуги са от предоставени инвестиционни (недвижими) имоти по договори за оперативен лизинг.

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

Аналитичен преглед на изменението в разходите за дейността :

Разходи	**2013**	**2012**	**Изменение**
	BGN'000	**BGN'000**	**BGN'000**
Разходи	**1,446**	**1,516**	**-70**
в т.ч. :			
Разходи за материали	225	211	14
Разходи за външни услуги	254	300	-46
Разходи за амортизации	762	806	-44
Разходи за персонал	188	179	9
Други разходи	17	20	-3

Балансова стойност на продадени активи	**229**	**-**	**229**
Финансови разходи	**367**	**496**	**-129**
в т.ч. по заеми от дружества от група	*113*	*180*	*-67*
Общо разходи за дейността	**2,042**	**2,012**	**30**

Рискови фактори. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

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

- **Инвестиционен риск** – Рискът от инвестиции в недвижима собственост дружеството управлява, като прилага консервативен подход при избора и оценката на всеки инвестиционен проект. Професионалният екип от специалисти на дружеството, както и ползваните външни консултанти гарантират ефективността на инвестиционните решения.
- **Форсмажорни причини** – природни и климатични бедствия, граждански или политически вълнения, технически аварии и други, които са извън контрола на Дружеството. Потенциалният риск от възникването на подобни форсмажорни причини се минимизира от редица фактори и действия, предприети от дружеството:
  - застраховане срещу обичайните застрахователни рискове за този вид активи, в реномирани и стабилни застрахователни компании;
  - осъществяване на дейността в страни от Европейския съюз, което обстоятелство допълнително внася сигурност и предсказумост на инвестиционната среда.
- **Кредитен риск** – управлението на този риск дружеството осъществява, като контролира стойностите на коефициентите за финансова автономност, респ. задлъжнялост на приемливи нива, съобразени с високия му собствен капитал;

  Банковото финансиране се осигурява само след анализ на финансовия потенциал на всеки нов инвестиционен проект и оценка на собствените му възможности за обслужване на свързаното с реализацията му банково финансиране.Осигурява се високо собствено участие в порядъка между 30-35% при финансиране на инвестиционните проекти, с което допълнително се намалява кредитния риск.

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

- **Ликвиден риск** – в дейността си дружеството структурира своите задължения по размер, матуритет и цена в съответствие с потенциалните източници за тяхното обслужване. Поддържа висока наличност на собствен ресурс по банкови сметки, доказателство за което са стойностите на коефициентите за ликвидност на дружеството, посочени по-горе.
- **Лихвен риск** – ползваните банкови кредити са с договорен лихвен процент с определена от банката минимална стойност на същия, съставен от надбавка над тримесечния EURIBOR, определян на база официално публикувания на страниците на Ройтерс. Стойностите на тримесечния EURIBOR през годината бяха относително постоянни. Регистрира се минимално увеличение с плавен темп . В началото на 2013 г. стойността е 0.190 % , достига до 0.200 % към шестмесечието, и към края на годината е на ниво 0.290 % . Средната стойност за годината е около 0.220%, като експертните прогнози за 2014 г. са за задържане на нива около 0.300% Бюджетът на дружеството за 2014 г. е разработен при залагане на приетите от банките минимуми на лихвените проценти.

Върху размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството за 2013 г. оказват влияние цитираните рискови фактори. Няма други необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на Дружеството през текущата година.

По преценка на ръководството няма други съществени компоненти на разходите, които следва да се разгледат, за да се разберат резултатите от дейността на Дружеството през 2013 г.

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

3. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания.

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

4. Важни събития, настъпили след датата на баланса

На 27.01.2014 г. е сключен предварителен договор между Юнион Пропърти ЕАД и потенциален купувач за продажба на инвестиционния имот (сграда и прилежащия й терен) в гр. Пазарджик.

5. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите на Дружеството – 48 х.лв.

6. Предвиждано развитие на Дружеството

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

Приоритетни текущи задачи, стоящи пред дружеството са:

- повишаване на ефективността от експлоатацията на инвестиционните имоти, чрез оптимизиране на тяхното управление.

- поддържане на добра ликвидност, чрез преструктуриране на паричните ресурси на дружеството и реализиране продажбата на недоходоносните активи при благоприятни условия на пазара;

7. **Информация на основание чл.247, ал.2, т.4 от ТЗ**

Иван Тотев Радев – председател на СД на Юнион Пропърти ЕАД

1.Участие в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник: Не участва.
2.Участие в търговски дружества, като притежател на повече от 25 на сто от капитала:
- Р и Ко ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131516293 - Управител.
3.Участие в управлението на други търговски дружества или кооперации, като прокурист, управител или член на Съвета на директорите:
- Р и Ко Трейд ООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175230952 - Управител.
- Юнион-Груп АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175435958 – Председател на СД.
- Дунав Турс АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 827183726 - член на Съвета на директорите.
- Туристическа компания Дунав ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 117601330 - член на Съвета на директорите
- Корабна компания Дунав ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 117674061 - член на Съвета на директорите;
- Дунавско Речно плаване ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131397889 - член на Съвета на директорите.

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

1. Участие в търговски дружества, като неограничено отговорен съдружник: Не участва.
2. Участие в търговски дружества, като притежател на повече от 25 на сто от капитала:
- ИД ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131516311 - едноличен собственик и управител.

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

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

- Туристическа компания Дунав ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 117601330 - член на Съвета на директорите

- Корабна компания Дунав ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 117674061 - член на Съвета на директорите;

- Дунавско Речно плаване ЕАД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 131397889 - член на Съвета на директорите.

- Юнион-Груп АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 175435958 – член на Съвета на Директорите.

- ИД Пропърти ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 202371282 – Управител.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Юнион Асетс ЕООД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 201506383 – управител.

Годишният доклад за дейността е приет от Съвета на директорите на 25 март 2014 г. и е подписан от негово име от изпълнителния директор Младен Митев.

25 март 2014 г.

гр.София

Изпълнителен директор:

Младен Митев

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД

Доклад върху индивидуалния финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения индивидуален финансов отчет на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД (Дружеството), включващ индивидуален счетоводен баланс към 31 декември 2013 година, индивидуален отчет за приходите и разходите, индивидуален отчет за собствения капитал и индивидуален отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения и информация.

Отговорност на ръководството за индивидуалния финансов отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този индивидуален финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството по негова преценка определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този индивидуален финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе

проведен в съответствие със Закона за независимия финансов одит и 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 индивидуалния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в индивидуалния финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в индивидуалния 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 индивидуалния 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 индивидуалния финансов отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства представляват достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД към 31 декември 2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на оповестеното в Приложение № 2.2., че към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет за 2013 година на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД, все още не е бил издаден неговият консолидиран отчет за същия период. Ръководството планира да издаде консолидирания отчет не по-късно от 20 юни 2014 година. Нашето мнение не е квалифицирано във връзка с този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД по изискванията на Закона за счетоводството (чл. 33)

В съответствие с изискванията на българския Закон за счетоводството (чл. 38, пар. 4), ние сме се запознали с годишния доклад на ЮНИОН ПРОПЪРТИ ЕАД за дейността на Дружеството за отчетната 2013 година. Този доклад не представлява част от индивидуалния му годишен финансов отчет за същия период. Отговорността за изготвянето на този годишен доклад за дейността с дата 25 март 2014 година се носи от ръководството на Дружеството. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съответства във всички съществени аспекти на информацията, представена и оповестена в индивидуалния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2013 година, изготвен в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия на Република България.

АФА

АФА ООД

Регистрирано специализирано одиторско предприятие

Валя Йорданова Йорданова

Управител

Рени Георгиева Йорданова

Регистриран ДЕС, отговорен за одита

10 април 2014 година

ул. "Оборище" 38
гр. София 1504, България

AUDIT
FINANCE
ACCOUNTING
TAX
LAW

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

TO
THE SOLE OWNER
OF UNION PROPERTY EAD

Report on the Separate Financial Statements

We have audited the accompanying separate financial statements of UNION PROPERTY EAD (the Company), which comprise the separate balance sheet as at 31 December 2013, and the separate income statement, the separate equity statement and the separate cash flow statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes and information.

Management's Responsibility for the Separate Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these separate financial statements in accordance with National Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Enterprises of the Republic of Bulgaria and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of separate financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these separate financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Independent Financial Audit Law and International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and

perform the audit to obtain reasonable assurance whether the separate financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the separate financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the separate financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the separate financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the separate financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

In our opinion, the separate financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of UNION PROPERTY EAD as at 31 December 2013, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with National Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Enterprises of the Republic of Bulgaria.

Emphasis of Matter

We draw attention to Note 2.2. disclosing that at the date of issuance of these separate financial statements of the UNION PROPERTY EAD for the year ended 31 December 2013, its consolidated financial statements for the same period have not been issued yet. The management plans to issue the consolidated financial statements not later than 20 June 2014. Our opinion is not qualified in respect of this matter.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Annual Report on the activities of UNION PROPERTY EAD under the Bulgarian Accountancy Act (Art. 33)

Pursuant to the requirements of the Bulgarian Accountancy Act (Art. 38, para 4), we have read the Annual Report of the management on UNION PROPERTY EAD activities for the reporting year 2013. This Report is not a part of the annual separate financial statements for the same period. The

management of the Company is responsible for the preparation of this Annual Report on the activities dated 25 March 2014. The historical financial information presented in the Annual Report on the activities is consistent, in all material respects, with the information disclosed in the Company's separate financial statements as at 31 December 2013, prepared in accordance with National Financial Reporting Standards for Small and Medium-sized Enterprises of the Republic of Bulgaria.

AFA OOD

Registered Specialised Audit Firm

Valia Iordanova Iordanova

General Manager

Renny Georgieva Iordanova

Registered CPA in charge of the audit

10 April 2014

38, Oborishte Street
1504-Sofia, Bulgaria

This is a translation from Bulgarian of the Independent Auditor's Report on the Financial Statements of Union Property EAD for the year ended 31 December 2013.