

ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ
за редовно общо събрание на акционерите
на ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ,
свикано на 29.06.2015 г.

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Тези писмени материали са изготвени на основание чл. 224 от Търговския закон (ТЗ) и чл. 34 от Устава на Валор Пропъртис АДСИЦ (Дружеството) и се предоставят безплатно на акционерите на дружеството. Ако материалите се предоставят на пълномощник на акционер, той следва да се легитимира с пълномощно. Редовното общо събрание (ОС) на акционерите на Валор Пропъртис АДСИЦ е свикано по реда на чл. 223 от ТЗ и чл. 115 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с покана, обявена в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, република България. ОС на акционерите ще се проведе на **29.06.2015 г.** от 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. "Енос" № 2. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание или към **15.06.2015 г.** Регистрацията на акционерите за участие в редовното ОС на акционерите ще се извърши от 13.00 часа до 13.50 часа, преди началото на събранието. Дружеството е издало 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя акции с право на глас, като всички издадени акции са от един клас. Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5 на сто от капитала на дружеството, могат след обявяване в търговския регистър на поканата да включат и други въпроси в дневния ред на общото събрание. Това право те могат да упражнят не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание, като представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които желаят да бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения по тези въпроси или по предложените с поканата. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат включени в предложениия дневен ред. Всеки акционер притежава правото да поставя въпроси по време на общото събрание. Всеки акционер може да вземе участие в работата на общото събрание лично или чрез упълномощено от него лице. За участие в редовното ОСА физическите лица – акционери представят документ за самоличност, а юридическите лица – акционери представят актуално удостоверение за търговска регистрация, както и документ за самоличност на законния представител. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание трябва да е за настоящото общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко: данните за акционера и пълномощника; броя на акциите, за които се отнася пълномощното; дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане; предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред; начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо; дата и подпис. В случаите, когато в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, както и всички материали по предложениия дневен ред следва да са публикувани на електронната страница на дружеството. Образец на писмено пълномощно на хартиен носител е приложен към настоящите материали за общото събрание. Дружеството не е приело правила за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства.

Дневният ред за провеждане на редовното ОС на акционерите е посочен в текста на публикуваната в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България покана. Този дневен ред представлява проект-

предложение за провеждане на събранието. ОС на акционерите не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били обявени съобразно разпоредбите на чл. 223 и 223а ТЗ, освен когато на събранието са представени всички акции и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. По посочените в поканата точки от дневния ред акционерите имат право на предложения за вземане на решения, различни от обнародваните с поканата и посочените в настоящите писмени материали проекти за решения.

Настоящите писмени материали са на разположение на акционерите на адрес: гр. София, ул. "Енос" № 2, всеки работен ден от 9.00 часа до 17.00 часа. Поканват се акционерите или техни упълномощени представители да вземат участие в работата на Общото събрание. При липса на кворум, на основание чл. 227, ал. 3 от ТЗ, Общото събрание ще се проведе на **15.07.2015 г.** от 14.00 часа, на същото място и при същия дневен ред.

II. ДНЕВЕН РЕД

1. Доклад на СД за дейността на Дружеството през 2014 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2014 г.*

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2014 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2014 г.*

3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.*

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.*

5. Приемане на доклада на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството. Проект на решение: *ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.*

6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2014 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2014 г.*

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014 г.*

8. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.*

9. Разни.

1. По т. 1 от дневния ред: Доклад на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ за дейността на Дружеството през 2014г.

Проект за решение:

ОСА приема доклада на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ за дейността на Дружеството за 2014г.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ през 2014 г.

1. Обща информация за „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ е публично акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството е учредено на 10.03.2010 г. в гр. София и е вписано в Търговския регистър на 19.03.2010 г. Съществуването на дружеството не е обвързано със срок.

Предметът на дейност на Дружеството е: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Седалището на „Валор Пропъртис” АДСИЦ е Република България, гр.София, район "Триадица", а адресът на управление е ул."Енос" № 2.

Капиталът на Дружеството е 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на Директорите в състав;

1. Владимир Георгиев Котларски - председател на съвета на директорите;
2. Русалин Станчев Динев - заместник-председател на съвета на директорите;
3. Борислав Кирилов Никлев - Изпълнителен директор.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Борислав Никлев.

Банка депозитар: „Банка ДСК” ЕАД.

Обслужващо дружество: „Реалтор” ООД.

2. Преглед на дейността през 2014 г.

През изминалата 2014 г. основни моменти от дейността на дружеството са:

На 17.02.2014 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството на 01.04.2014 г.

На 27.02.2014 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър, сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.

На 20.03.2014 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше одобрен годишният финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2013 г., както и доклада за дейността на дружеството.

На 01.04.2014 г. беше проведено Извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството, на което беше взето решение за промяна в състава на Съвета на директорите. ОСА освободи Русалин Станчев Динев като член на Съвета на директорите и на негово място избира Делян Иванов Койнов за член на Съвета на директорите.

На 15.4.2014 г. Търговския регистър вписа Делян Иванов Койнов като член на Съвета на директорите на дружеството.

На 07.05.2014 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше взето решение за свикване на Редовно Общо събрание на акционерите на дружеството на 23.06.2014г.

На 22.05.2014 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Редовно Общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър, сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.

На 23.06.2014 г. беше проведено Извънредно Общо събрание на акционерите на дружеството, на което бяха взети следните решения:

- ОСА прие Доклада за дейността на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2013г.
- ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2013г.
- ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2013г.
- ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2013г.
- ОСА приема доклада на директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.
- ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2013г.
- ОСА приема Политика за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2014г.

През изминалата 2014 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2014 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2014 г.

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
АКТИВИ		
Краткотрайни активи		
Вземания	20	8
Парични средства и еквиваленти	577	628
	<u>597</u>	<u>636</u>
ОБЩО АКТИВИ	<u>597</u>	<u>636</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Основен капитал	650	650
Премии свързани с капитал	1	1

Неразпределена печалба (Непокрита загуба)	(24)	-
Текуща печалба (загуба)	(35)	(24)
Общо собствен капитал	592	627
Краткосрочни пасиви		
Търговски и други задължения	5	9
	5	9
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	597	636

През 2014 г. не настъпиха значителни изменения в структурата и качеството на активите на дружеството.

Към края на годината активите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ се състоят от парични средства в размер на 577 хил. лева и вземания за 20 хил. лева, от които 1 хил.лева ДДС за възстановяване и 19 хил. лева вземания по банкови депозити.

Задълженията към 31.12.2014 г. са 5 хил. лева задължения към доставчици.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД период 01.01.2014 – 31.12.2014 г.

	31.12.2014	31.12.2013
Разходи за персонала	(38)	(39)
Разходи за външни услуги	(17)	(18)
Оперативна печалба (загуба)	(55)	(57)
Нетни финансови приходи (разходи)	20	33
Резултат преди данъчно облагане	(35)	(24)
Резултат за годината	(35)	(24)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	(35)	(24)

Общият размер на приходите, реализирани от дружеството към 31.12.2014 г. възлизат на 22 хил. лева, които са формирани изцяло от лихви по банкови депозити. Финансовите разходи са в размер на 2 хил.лева.

Разходите на дружеството за периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г. са 55 хил. лева, от които 38 хил. лева разходи за възнаграждения и 17 хил. лева разходи за външни услуги.

„Валор Пропъртис“ АДСИЦ приключи 2014 г. със загуба в размер на 35 хил. лева.

4. Описание на основните рискове и несигурности, свързани с дейността на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на дружеството.

4.1. Рискове, специфични за Дружеството.

Рискове свързани с кратката история на Дружеството

Дружеството е учредено през м. март 2010 г. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че интересите им ще бъдат защитени в максимална степен. За постигане на инвестиционните цели и при вземането на инвестиционни решения, основна функция ще играе и обслужващото дружество, на което се възлага извършването на редица дейности, описани в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще се възлага на външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран.

Рискове, свързани с дейността на обслужващите дружества

Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества ще оказва съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на Директорите ще се ръководи от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал.

4.2. Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които „Валор Пропъртис” АДСИЦ не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в законодателството

От определящо значение за финансовия резултат на „Валор Пропъртис” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се

ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Все пак, трябва да подчертаем, че тенденцията на хармонизиране на местното законодателство с европейската регулативна рамка в частта за дружествата със специална инвестиционна цел, води до мнение, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти

Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и/или банкови кредити. Към настоящия момент кредитирането на проекти в сектора на недвижимите имоти е силно ограничено и при завишени изисквания от страна на банките. Финансирането чрез капиталовия пазар в страната е също затруднено поради ниската ликвидност и сравнително слабия рисков апетит на инвеститорите. Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му. Възможно ограничение на този риск се постига чрез хеджиращи сделки, но Дружеството не може да гарантира максимално приемливи условия по сделките.

Зависимост от темпа на икономически растеж

Очакваният слаб икономически растеж в страната води до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо засяга негативно търсенето на недвижими имоти, а оттам и печалбите на Дружеството. Предвид очакванията на правителството за постепенно възстановяване на икономиката през 2014, секторът на недвижимите имоти също следва да се повлияе благоприятно в средносрочен план.

Кредитен риск

Позицията на България на международните дългови пазари се подобри през последната година. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия).

Потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната в бъдеще би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху условията на неговото външно финансиране. От друга страна, едно евентуално понижаване на кредитния рейтинг на България би оказало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви.

Валутен риск

Съгласно действащото към настоящия момент законодателство в България, българският лев е фиксиран към еврото в съотношение $EUR\ 1 = BGN\ 1.95583$, а Българската Народна Банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обращение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове в стойността на българския лев. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Членството на страната ни в Европейския също ще въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Към настоящия момент обаче и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск

Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

България е сравнително стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството.

Други системни рискове

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

5. Информация за сключени сделки от съществено значение за дейността на дружеството през 2014 г.

През 2014 г. дружеството не е сключвало такива сделки.

6. Информация за сключени сделки между свързани лица през 2014 г.

През 2014 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

7. Информация за сключени от „Валор Пропъртис“ АДСИЦ договори за заем през 2014 г.

През 2014 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е сключвало нови договори за заем.

8. Информация за използването на средствата от извършената нова емисия акции през 2014 г.

През 2014 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е емитирало нови акции.

9. Информация за промените в Съвета на директорите през 2014 г.

През годината не са извършвани промени в СД.

10. Информация за размера на възнагражденията получени от СД през 2014 г.

Членовете на СД на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ са получили общо възнаграждение в размер на 34 хил. лева.

11. Информация за притежаваните от членовете на СД и висшия ръководен състав акции от капитала на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ.

Членовете на СД, както и висшия ръководен състав не притежават акции от капитала на дружеството.

12. Данни за директора за връзки с инвеститора

Директор за връзка с инвеститорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е Любомир Михайлов Янков, адрес за оръспонденция: гр.София, ул.„Енос“ 2 ет.5, тел. 460 64 48, емейл: lubomir.yankov@ffbh.bg

Дата: 25.03.2015 г.



Борислав Никлев
Изпълнителен Директор



2. По т. 2 от дневния ред: Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2014г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2014г.*

ДОКЛАД
на Одитния комитет
на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, гр.София,
за дейността през 2014 година

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е съставен на основание на чл.40л от Закона за независимия финансов одит, изискващ отчет за дейността пред Общото събрание, веднъж годишно, заедно с приемането на годишния финансов отчет.

Одитният комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 30.05.2011г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит (ДВ бр.67 от 29.07.2008), уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

Одитния комитет е с мандат от четири години и е в състав:

- Владимир Георгиев Котларски – Председател на Одитния комитет.
- Делян Иванов Койнов – Член на Одитния комитет.
- Борислав Кирилов Никлев - Член на Одитния комитет.

На основание разпоредбата на чл.40ж, ал.1 от ЗНФО, функциите на Одитен комитет се осъществяват от Съвета на директорите на „Валор Пропъртис “ АДСИЦ с председател Владимир Георгиев Котларски.

Настоящият доклад за 2014 г. представя работата, наблюденията и заключенията на комитета, във връзка с изпълнението на основните функции:

През отчетния период Одитният комитет насочи дейността си в изпълнение на следните функции:

1. Участие в наблюдението на процесите по финансово отчитане на "Валор Пропъртис "АДСИЦ:

- Обслужващото дружество чрез определения съставител на отчетите предоставя отчет за финансовото състояние и отчет за доходите на Одитния комитет до 15-то число на всеки месец, следващ месеца на отчитането. Информацията е разбираема и надеждна и отразява финансовото състояние на дружеството.
- Дружеството изготвя тримесечни междинни финансови отчети и годишен финансов отчет, който представя в Комисията за финансов надзор и разкрива на обществеността чрез investor.bg в законоустановения срок.

2. Участие в наблюдението на ефективността на системите за вътрешен контрол и за управление на рисковете в дружеството:

- В дружеството има изградена система за вътрешен контрол като се прилагат различни системи за контрол и управление на риска, които подпомагат дейността на ръководния персонал, намаляват финансовите, операционните и юридическите рискове и допринасят за високото качество на финансовите отчети.
- "Валор Пропъртис" АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган Съвет на директорите, който е в състав от три физически лица.

- Ясно са дефинирани вътрешните правила за работа, както и правата и задълженията на мениджмънта и служителите.
 - Оторизирането и одобряването на сделките, както и разплащанията са ограничени до лица, оправомощени със съответните права.
 - Сключените от дружеството сделки са правилно документирани, като цялата документация се съхранява по предварително организиран начин.
3. Участие в наблюдението на независимия финансов одит на дружеството:
- Независим одитор на "Валор Пропъртис" АДСИЦ за 2014 година е Даниел Барутев - дипломиран експерт-счетоводител, регистриран одитор.
 - Одитният комитет се увери в независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.
4. Приемане на доклада на регистрирания одитор:
- Одитният комитет се запозна с доклада за извършения одит за 2014 година и го прие единодушно и без забележки.
5. Участие при изготвянето и представянето на препоръка относно избора на регистриран одитор, който да извърши независимия финансов одит на дружеството за 2015 година:
- На основание чл.40к от ЗНФО, комитетът направи препоръка за избор на Иван Ненов Дралев за регистриран одитор на "Валор Пропъртис" АДСИЦ за отчетната 2015 година.

В хода на своята дейност Одитният комитет може да потвърди, че не са установени слабости или нередности, които да повлияят на честното и достоверно представяне на дейността на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, както и на финансовите резултати от тази дейност.

Настоящият доклад цели да представи на вниманието на акционерите информацията за периода на мандата на Одитния комитет и основните принципи, въз основа на които е осъществена дейността.

Одитен комитет на "Валор Пропъртис" АДСИЦ:

Владимир Котларски: Председател.....

Делян Койнов: Член

Борислав Никлев: Член

05 Май 2015 година

3. По т. 3 от дневния ред: Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.

Проект за решение:

ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Валор пропъртис АДСИЦ**, гр. София (Дружеството), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в капитала и отчет за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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 професионалните изисквания на 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 неточности, отклонения и несъответствия.

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 неточности, отклонения и несъответствия 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 мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на **Валор пропъртис АДСИЦ** към 31 декември 2014 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други законови изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38 ал. 4 от Закона за счетоводството, ние се запознахме със съдържанието на годишния доклад за дейността на Дружеството. По наше мнение, историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания от нас годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2014 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, се носи от ръководството на Дружеството.

Регистриран одитор:



Даниел Барутев

30 март 2015 година
гр. София, България



4. По т. 4 от дневния ред: Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.*

Към годишния финансов отчет, като самостоятелен документ е приложен Докладът на Съвета на директорите за прилагането на Политиката за възнагражденията в Дружеството.



ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2014 година

Съвет на Директорите:

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

Адрес:

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

ЕИК: 201089598

Обслужваща банка

"БАНКА ДСК" ЕАД

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31.12.2014г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2014	31.12.2013
АКТИВИ			
Краткотрайни активи			
Вземания	1	20	8
Парични средства и еквиваленти	2	577	628
Общо		597	636
ОБЩО АКТИВИ		597	636
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен капитал	3	650	650
Премии свързани с капитал	4	1	1
Неразпределена печалба/непокрита загуба	5	(59)	(24)
Общо собствен капитал		592	627
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	6	5	9
Общо		5	9
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		597	636

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 18 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев
Изпълнителен директор



Донка Попова
Съставител на отчета





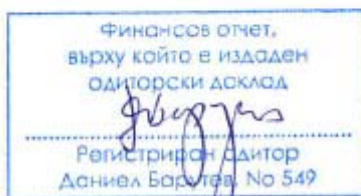
ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**

За периода 01.01.2014 – 31.12.2014 г

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2014	31.12.2013
Разходи за персонала	7	(38)	(39)
Разходи за външни услуги	8	(17)	(18)
Оперативна печалба(Загуба)		(55)	(57)
Нетни финансови приходи (разходи)	9	20	33
Резултат преди данъчно облагане		(35)	(24)
Резултат за годината		(35)	(24)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		-	-
Общ всеобхватен доход за годината		(35)	(24)

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 18 са неразделна част от финансовия отчет.


Борислав Никлев
Изпълнителен директор
Донка Попова
Съставител на отчета

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
 Към 31 декември 2014г.
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2013 г.	650	1	-	651
Общ всеобхватен доход	-	-	(24)	(24)
На 31.12.2013 г.	650	1	(24)	627
На 01.01.2014 г.	650	1	(24)	627
Общ всеобхватен доход	-	-	(35)	(35)
На 31.12.2014 г.	650	1	(59)	592

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 18 са неразделна част от финансовия отчет.

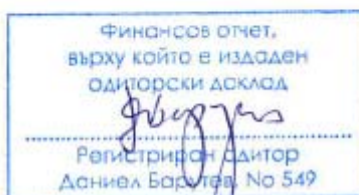


Борислав Никлев
Изпълнителен директор





Донка Попова
Съставител на отчета



ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода 01.01.2014 – 31.12.2014 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Бележки	31.12.2014	31.12.2014
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ			
Постъпления от /плащания на данъци		1	50
Плащания на доставчици		(19)	(21)
Плащания към персонала		(42)	(45)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		(60)	(16)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ			
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		-	-
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ			
Постъпления/плащания по получени заеми			-
Постъпления/плащания лихви по депозити		10	45
Постъпления/плащания банкови такси		(1)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		9	45
Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		(51)	29
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		628	599
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода		577	628

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 18 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова
Съставител на отчета



Корпоративна информация

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството е получило разрешение от КФН №756/25-11-2010г., за извършване на дейност като дружеството със специална инвестиционна цел: инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Дружеството има едностепенна система на управление и Съвет на директорите към 31 декември 2014 г.:

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борислав Никлев.

Банка депозитар: БАНКА ДСК ЕАД

Обслужващо дружество: Реалтор ООД

Настоящият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на 20 март 2015 година.

Към 31.12.2014 г., акционерите на Дружеството са:

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	<u>650 000</u>	<u>100%</u>

База за изготвяне

Годишният финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.), освен ако е упоменато друго.

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

Приблизителни оценки и предположения

Съставянето на финансовия отчет налага ръководството да направи приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни активи и пасиви към датата на отчета, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2014 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- Няма такива.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден 24 юли 2014);
- МСФО 14 Регулаторни разсрочвания на суми (издаден 30 януари 2014);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден 28 май 2014);
- Промени в МСС 1 Инициатива за оповестяване (издаден 18 декември 2014);
- Промени в МСФО 10 и МСС 28: Продажба или апорт на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издадени 11 септември 2014);
- Промени в МСС 27 – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети (издадени 12 август 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 41 – Плододаващи растения (издадени 30 юни 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 38 – Пояснение за допустимите методи за амортизация (издадени 12 май 2014);
- Промени в МСФО 11 – Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (издадени 6 май 2014);

- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители (издадени 21 ноември 2013)
- Годишни подобрения в МСФО Период 2010-2012 (издадени 12 декември 2013)
- Годишни подобрения в МСФО Период 2011-2013 (издадени 12 декември 2013)
- Годишни подобрения в МСФО Период 2012-2014 (издадени 25 септември 2014)

Обобщение на съществените счетоводни политики

Функционална валута и признаване на курсови разлики

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец, по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за доходите. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута, се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

Признаване на приходи

Приходите се признават до степента, в която е вероятно икономически ползи да бъдат получени от Дружеството и сумата на прихода може да бъде надеждно оценена, независимо от това кога е получено плащането. Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или дължимо възнаграждение на база на договорените условия на плащане.

Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за доходите.

Признаване на разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат.

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имотът (земя или сграда или части от сграда, или и двете), държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за използване при производството или доставката на стоки или услуги или за административни цели или продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние.

Преди покупката на имот се получава оценка на имота от независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към 31 декември, на база пазарни цени на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота, и респ. промените, тенденциите и спецификите на пазара. При отсъствието на текущи цени на активен пазар се използват алтернативни оценъчни методи на основата на скорошни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци на очаквани доходи от имотите, както и други допустими методи. Оценките на справедливата стойност на имотите към датата на отчета се извършва от независим квалифициран оценител.

Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят като основни приходи/разходи от дейността.

Данъци

Текущ и отсрочен данък върху доходите

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в отчета за финансовото състояние.

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- Финансови активи

Първоначално признаване

Финансовите активи в обхвата на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и вземания, или като инвестиции държани до падеж или като финансови активи на разположение за продажба, или като деривативи, определени като хеджиращи инструменти при ефективно хеджиране, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови активи при първоначалното им признаване.

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на инвестиции, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия актив.

Финансовите активи на Дружеството включват парични средства и парични еквиваленти, търговски и други вземания.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите активи зависи от тяхната класификация, както следва:

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г.

Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, заемите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за доходите. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за доходите като други разходи.

Обезценка на финансови активи

Към всяка отчетна дата Дружеството прави преценка дали съществуват обективни доказателства, че даден финансов актив или група от финансови активи може да е обезценена. Финансовият актив или групата от финансови активи се счита за обезценена, когато съществуват обективни доказателства за обезценка в резултат на едно или повече събития, които са възникнали след първоначалното признаване на актива ("събитие за понесена загуба") и това събитие за понесена загуба оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци от финансовия актив или групата от финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени. Доказателствата за обезценка могат да включват индикации, че длъжници или група от длъжници изпитват сериозни финансови затруднения или са в неизпълнение или просрочие при изплащането на лихви или главници, или вероятност да обявят неплатежоспособност/свърхзадължнялост или да предприемат финансова реорганизация, или когато наблюдавани данни индикират измеримо намаление в очакваните бъдещи парични потоци, като например промени в просрочията или икономически условия, които са свързани с неизпълнения от страна на длъжниците.

- **Финансови пасиви**

Първоначално признаване и оценяване

Финансовите пасиви, в обхвата на МСС 39, се класифицират като финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, или като заеми и привлечени средства, или като деривативи, които са ефективни хеджиращи инструменти, както това е по-уместно. Дружеството определя класификацията на своите финансови пасиви при първоначалното им признаване.

Финансовите пасиви се признават първоначално по справедливата им стойност, плюс, в случай на заеми и привлечени средства, разходите по сделката, които се отнасят пряко към придобиването на финансовия пасив.

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и лихвоносни заеми.

Последващо оценяване

Последващото оценяване на финансовите пасиви зависи от тяхната класификация, както следва:

Заеми и привлечени средства

След първоначалното им признаване, заемите и привлечените средства се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода на ЕЛП. Печалбите и загубите от заеми и привлечени средства се признават в отчета за доходите, когато пасивът се отписва, както и чрез процеса на амортизация.

Амортизираната стойност се изчислява като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите разходи в отчета за доходите.

Справедлива стойност на финансовите инструменти

Към всяка отчетна дата справедливата стойност на финансови инструменти, които се търгуват активно на пазарите, се определя на база на котирувани пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени "продава" за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя с помощта на техники за оценяване. Тези техники включват използване на скорошни пазарни преки сделки; препратки към текущата справедлива стойност на друг инструмент, който е в значителна степен същия; анализ на дисконтираните парични потоци и други модели за оценка.

Разходи по заеми

Разходи по заеми, пряко свързани с придобиването, изграждането или производството на актив, който по необходимост отнема значителен период от време, за да се подготви за предназначението си или за продажбата си, се капитализират като част от неговата цена на придобиване. Всички други разходи по заеми се отчитат като разход в периода, в който възникват. Разходите по заеми включват лихвите и други разходи, които Дружеството извършва във връзка с получаването на привлечени средства.

Дружеството не капитализира разходите по получения заем към стойността на инвестиционните имоти, доколкото не отговарят на условията за капитализиране.

Нематериални активи

Нематериалните активи, придобити отделно, се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно задължение (правно или конструктивно) в резултат на минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в отчета за доходите, нетно от сумата на възстановените разходи. Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Основен капитал

Основният капитал е представен по номиналната стойност на издадените и платени акции. Постъпленията от издадени акции над тяхната номинална стойност се отчитат като премийни резерви.

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и депозити.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

1. Вземания

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
ДАС за възстановяване	1	1
Вземане за лихва по депозити	19	7
Общо:	<u>20</u>	<u>8</u>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД с падеж 10/01/2015 и данък добавена стойност, подлежащ на възстановяване.

2. Парични средства и краткосрочни депозити

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Парични средства в банкови сметки	1	2
Краткосрочни депозити	576	626
Общо:	<u>577</u>	<u>628</u>

На 10 януари 2014 г. е сключен договор за банков депозит при ПИБ АД със салдо към 31.12.2014 г. - 548 хил. лв., а на 30.07.2014 друг договор за депозит със салдо към 31.12.2014 - 28 хил. лв. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите. Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит.

3. Основен капитал и резерви

Акционерен капитал:

Капиталът се състои от 650 хиляди обикновени, безналични, поименни акции с право на глас и с номинал 1 лев или общо 650 хил. лв. Капитала е внесен изцяло.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
В началото на годината:	650	650
Общо в края на годината:	<u>650</u>	<u>650</u>

Към 31 декември 2014 г. акционери в Дружеството са:

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
 За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г.

Акционер	Брой акции	%
ИД Надежда АД	58 500	9,00%
Ски Инжинеринг ООД	500 000	76,90%
Приват Турс 2000 ООД	30 500	4,70%
Ентра Номер Едно ЕООД	30 500	4,70%
Антуеп ЕООД	30 500	4,70%
	650 000	100%

4. Премииен резерв:

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премиения резерв в размер на 1 хил. лв.

Дивиденди:

Дружеството не е разпределяло дивиденди. Финансовият резултат е загуба, като в резултат от това не е налице финансов резултат и за разпределение съгл. чл. 10 ЗДСИЦ:

ДОХОД НА АКЦИЯ

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2014 BGN '000	31.12.2013 BGN '000
Брой акции към края на годината	650 000	650 000
Средно-претеглен брой акции	650 000	650 000
Нетна печалба/(загуба) за годината (BGN'000)	(35)	(24)
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	(0,05)	(0,04)

5. Финансов резултат

Към 01 Януари 2013	-
Печалба / Загуба за периода	(24)
Към 31 Декември 2013	(24)
Към 01 Януари 2014	(24)
Печалба / Загуба за периода	(35)
Към 31 Декември 2014	(59)

6. Търговски и други задължения

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Задължения към доставчици	5	5
Персонал	-	4
Общо:	<u>5</u>	<u>9</u>

Краткосрочните пасиви са формирани основно от начислени задължения към доставчици.

7. Разходи за персонала

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Възнаграждения	37	39
Разходи за осигуровки	1	-
Общо:	<u>38</u>	<u>39</u>

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения към Съвета на директорите, в размер на 32 хил. лв.

8. Разходи за външни услуги

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2014</u>
Възнаграждение на обслужващото дружество	10	11
Разходи за независим финансов одит	2	2
Такси КФН, Централен депозитар, БФБ, възнаграждение банка депозитар	5	5
Общо:	<u>17</u>	<u>18</u>

9. Нетни финансови приходи (разходи)

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
Приходи от лихви	22	33
Финансови разходи	(2)	-
	<u>20</u>	<u>33</u>

Приходите от лихви са в резултат на получени и начислени лихви по банкови депозити.

10. Данъчно облагане

Съгласно ЗКПО дейността на АДСИЦ е освободена от облагане с корпоративен данък.

Дружеството е регистрирано съгласно Закона за Данъка върху Добавената Стойност на 28.12.2010 г.

11. Ангажименти и условни задължения

Данъчно облагане

Данъчната администрация има право по всяко време в рамките на следващите пет години да извърши ревизия и наложи допълнителни данъчни задължения от отчетените от Дружеството.

Не са извършвани данъчни ревизии на Дружеството.

Ръководството на Дружеството не счита, че съществуват съществени рискове в резултат на динамичната фискална и регулаторна среда в България, които биха наложили корекции във финансовия отчет за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

12. Оповестяване на свързани лица

Крайна компания- майка

Крайната компания-майка на Дружеството е СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД

Предприятия с контролно участие в Дружеството

СКИ ИНЖИНЕРИНГ ООД	76.90 %
--------------------	---------

Други свързани лица

Дебитум инвест АДСИЦ, Спида трейд ЕООД и Валор пропъртис АДСИЦ са свързани лица, защото са под общ контрол на Ски инженеринг ООД. През 2014 година не са извършвани сделки между тях.

Възнаграждения на ключов управленски персонал

През годината са изплатени възнаграждения на Съвета на директорите в размер на 32 хил. лв.

13. Цели и политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват несъществени търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи под форма на вземания и парични средства и депозити.

Управлението на риска се осъществява текущо под прякото ръководство на изпълнителния директор и финансовите експерти в обслужващото дружество. То се изпълнява съгласно политика, определена от Съвета на директорите, който е разработил основните принципи на общото управление на финансовия риск, на базата на които са разработени конкретните процедури за управление на отделните специфични рискове, като валутен, ценови, лихвен, кредитен и ликвиден, и за риска при използването основно на недеривативни инструменти.

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
За периода 01.01.2014 - 31.12.2014 г.

През 2014г., както и през 2013г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

Лихвен риск

Дружеството не е изложено на лихвен риск от своите краткосрочни задължения, защото те са обичайно търговски и безлихвени.

Ликвиден риск

Ефективното управление на ликвидността на Дружеството предполага осигуряване на достатъчно оборотни средства.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

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

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Към 31 декември 2014 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.	ХИЛ. ЛВ.
Търговски и други задължения	-	5	-	-	-	5
	-	5	-	-		5

Валутен риск

Експозицията на Дружеството към риска от промени във валутния курс на еврото не е значителен.

Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, възниква от финансовите активи на Дружеството. Отчетът на дружеството съдържа следните видове финансови активи:

парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитна експозиция не представлява висок кредитен риск.

Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се осигури стабилни капиталови показатели, с оглед продължаващото функциониране на предприятието и максимизиране на стойността му за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. През 2014 г., както и през 2013 г., няма промени в целите, политиките или процесите по отношение на управлението на капитала на Дружеството.

Съгласно ЗДСИЦ капиталът на дружество със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лева. Регистрирания капитал на Дружеството е 650 хил. лева.

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на Валор пропъртис АДСИЦ счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности.

14. Събития след датата на отчетната дата

Не са настъпили събития след 31 декември, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Ръководител:



Съставител:



ДОКЛАД

по чл. 12, ал. 1 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията
към годишния финансов отчет за дейността на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2014 г.

I. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период

В политиката за възнагражденията, изготвена от Съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ са залегнали няколко основни принципа, които изцяло съответстват на законовата регламентация:

- ✓ Съответствие на възнагражденията с реализиране на поставените бизнес цели и стратегии за развитие на Дружеството;
- ✓ Осигуряване на защита на интересите на дружеството и неговите акционери, с оглед предотвратяването на всякакви форми на конфликт на интереси;
- ✓ Формиране на възнагражденията, съобразно индивидуалните постижения на всеки от членовете на Съвета на директорите, както и съвместната им дейност за постигане на поставените бизнес цели и стратегии.

Съветът на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ възнамерява стриктно да спазва политиката за възнагражденията, която е утвърдена от Общото събрание на акционерите на публичното дружество, както през следващата финансова година, така също и в по-дългосрочна перспектива.

II. Информация по чл. 13 от Наредба № 48

1. информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Процесът на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията е ясно определен в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба № 48. Съгласно ЗППЦК, възнагражденията на членовете на Съвета на директорите „Валор Пропъртис“ АДСИЦ се определят от общото събрание на акционерите и от тази гледна точка дружеството няма специален комитет по възнаграждения.

2. информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителния орган:

Членовете на съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ получават постоянни, но могат да получават и променливи възнаграждения. Постоянните възнаграждения се определят по реда и при условията на ТЗ, ЗППЦК, ЗДСИЦ и приложимите подзаконови нормативни актове. Размерът и срокът, за който е дължимо постоянното възнаграждение на всеки член от Съвета на директорите се определя с решение на Общото събрание на акционерите на Дружеството. Дружеството може да изплаща и променливо възнаграждение на членовете на Съвета на директорите под формата на бонуси, премии и

други материални облаги, които се предоставят на членовете на Съвета при наличието на обективни критерии за оценка на извършената дейност. Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се изплаща, като част от него в размер не по-малко от 40% /четирдесет на сто/ се разсрочва за период от три години. Общото събрание на акционерите определя каква част от променливото възнаграждение да бъде разсрочена, както и начина ѝ на изплащане - пропорционално или чрез постепенно нарастване през разсрочения период. Променливо възнаграждение може да не се изплаща, когато критериите за постигнати резултати и бизнес цели не са постигнати, както и при влошаване на финансовото състояние на Дружеството. Дружеството не определя възнаграждения под формата на акции, опции върху акции или други права за придобиване на акции, както и не определя възнаграждения, основаващи се на промените в цената на акциите на Дружеството.

3. информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

Не се предоставят опции върху акции, акции на дружеството. Определянето и изплащането на променливо възнаграждение се извършва като се вземат предвид следните обективни критерии за оценка на дейността:

- ✓ увеличение на реализираната печалба от дейността на Дружеството;
- ✓ стабилност и устойчиво развитие на Дружеството;
- ✓ разширяване на дейността на Дружеството;
- ✓ оптимизация на структурата и организацията на дейност в Дружеството;
- ✓ устойчиво спазване на приложимата законова нормативна уредба, недопускане на конфликт на интереси и стриктно изпълнение на указанията на надзорните органи и институции.

4. пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

Неотнормено, доколкото няма изплащано променливо възнаграждение.

5. пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Възнагражденията са обвързани с реализиране на поставените бизнес цели и стратегии за развитие на Дружеството и формирането им зависи от индивидуалните постижения на всеки от членовете на Съвета на директорите, както и съвместната им дейност за постигане на поставените бизнес цели и стратегии.

6. основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Неотнормено, доколкото няма изплащано променливо възнаграждение.

7. описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо:

Не е приложимо

8. информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се изплаща, като част от него в размер не по-малко от 40% /четирдесет на сто/ се разсрочва за период от три години. Общото събрание на акционерите определя каква част от променливото възнаграждение да бъде разсрочена, както и начина ѝ на изплащането ѝ-пропорционално или чрез постепенно нарастване през разсрочения период.

Неотнормено, доколкото няма изплащано променливо възнаграждение.

9. информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите е изцяло съобразена с българското законодателство. Договорът с изпълнителния директор на Дружеството може да предвижда клаузи, които да позволяват на дружеството да изисква връщане на променливо възнаграждение, предоставено въз основа на данни, които впоследствие са се оказали неверни. Решението за връщане на променливото възнаграждение се взема от Общото събрание на акционерите, което определя условията и срока за връщане, ако те не са определени в договора. При прекратяване на договора с изпълнителен директор, се дължат обезщетенията, предвидени в сключения договор за управление. Обезщетенията по предходното изречение, включително относно евентуалните дължими предизвестия, както и обезщетенията, свързани със забраната за конкурентна дейност, не могат да надхвърлят сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за две години. Те не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или на виновно поведение на изпълнителния директор.

10. информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

Не са предвидени променливи възнаграждения, под формата на опции върху акции или възнаграждения с акции.

11. информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10:

Неотнормено

12. информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестията за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Договорите с членовете на управителния орган не се различават от обичайните за търговската практика и са съобразени с българското законодателство.

13. пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

Пълният размер на brutното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2014 г. възлиза общо на 33 600.00 лева и е разпределен за всеки от членовете както следва:

Няма други материални стимули, които са предоставяни на членовете на Съвета на директорите.

14. информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено брутно възнаграждение на лицето за съответната финансова година:

На г-н Борислав Никлев, изпълнителен директор на Дружеството е изплатено възнаграждение в размер на 24 000.00 лв.

На г-н Владимир Котларски, член на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 4 800.00 лв.

На г-н Делян Койнов, член на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 4 800.00 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група:

„Валор Пропъртис” АДСИЦ не е част от група.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им:

Не са изплащани подобни възнаграждения.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор:

Не са изплащани подобни възнаграждения.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година:

Не са изплащани подобни възнаграждения.

е) обща оценка на всички непарични облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“;

Няма изплащани непарични облиги, приравнени на възнаграждения.

ж) информацията относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите:

Не е относимо към „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

15. информацията по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

Няма акции, опции върху акции или други схеми за стимулиране, които да са прилагани през отчетния период.

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени:

Не са предлагани опции и не са предоставяни акции.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година:

Не са налице опции върху акции, респективно не са упражнявани подобни.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата:

Няма опции върху акции, респективно няма неупражнени опции.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година:

Няма съществуващи опции.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ:



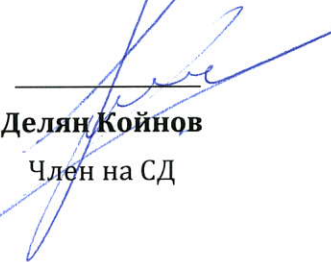
Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Владимир Котларски

Член на СД



Делян Койнов

Член на СД

5. По т. 5 от дневния ред: Приемане на доклада на директорите за връзки с инвеститорите на Дружеството;

Проект за решение: *ОСА приема доклада на директорите за връзки с инвеститорите на Дружеството;*

На основание чл. 116г, ал. 4 от ЗППЦК Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си пред акционерите на годишното общо събрание.

**ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА
НА ДИРЕКТОРА ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ
НА “ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ ЗА 2014 ГОДИНА**

Уважаеми акционери,

Длъжността "Директор за връзка с инвеститорите" в публичните дружества е въведена като част от законодателните изменения, насочени към по-пълно и своевременно разкриване на информация от публичните дружества пред техните акционери, пред бъдещите инвеститори и пред компетентните органи, както и към защита правата както на мажоритарните, така и на миноритарните акционери.

“Валор Пропъртис” АДСИЦ е публично дружество, вписано в Търговския регистър на 19.03.2010 г., притежаващо лиценз № 71/ 16.02.2011 г., от Комисията за финансов надзор лиценз за осъществяване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

През изминалата 2014 година по-важните събития свързани с дейността на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са следните:

- На 24.01.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността Тримесечен финансов отчет за четвъртото тримесечие на 2013 г.
- На 27.02.2014 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Извънредно общо събрание на акционерите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър и на сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.
- На 20.03.2014 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите, на което беше одобрен Годишният финансов отчет на “Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2013 г., както и Доклада за дейността на дружеството през 2013 г..
- На 28.03.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността Годишния финансов отчет за 2013 г.
- На 01.04.2014 г. беше проведено Извънредно общо събрание на акционерите.
По-важните решения на акционерите бяха:
ОСА приема предложените промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството, както следва, освобождава Русалин Станчев Динев като член на Съвета на директорите и на негово място избира Делян Иванов Койнов за член на Съвета на директорите.
ОСА освобождава Русалин Станчев Динев като член на Одитния комитет и на негово място избира Делян Иванов Койнов за член на Одитния комитет на Дружеството.
- На 04.04.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обществеността протокол от проведеното на 01.04.2014 г. Извънредно общо събрание на акционерите.

- На 25.04.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността Тримесечен финансов отчет за първото тримесечие на 2014 г.
- На 21.05.2014 г. бяха изпратени покана и материали за свикване на Редовно общо събрание на акционерите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ до КФН. Поканата за ОСА беше публикувана в Търговския регистър и на сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.
- На 23.06.2014 г. беше проведено Редовно общо събрание на акционерите.
По-важните решения на акционерите бяха:
приемане на одитирания Годишен финансов отчет за 2013 г. и Доклада за дейността на дружеството през 2013 г.;
ОСА приема Политика за определяне и изплащане на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.
- На 26.06.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обществеността протокол от проведеното на 23.06.2014 г. Редовно общо събрание на акционерите.
- На 30.07.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността Тримесечен финансов отчет за второ тримесечие на 2014 г.
- На 30.10.2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ представи на КФН и обяви пред обществеността Тримесечен финансов отчет за трето тримесечие на 2014 г.

През изминалата 2014 г. “Валор Пропъртис” АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

С оглед на събитията свързани с дейността на “Валор Пропъртис” АДСИЦ през изминалата 2014 година дейността на Директор за връзки с инвеститорите беше насочена в следните четири основни направления:

I. Изпращане в законоустановените срокове на материалите за свикване на Общо събрание.

Всяка покана за свикване на Общо събрание на акционерите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ заедно с материалите свързани с дневния ред беше изпращана в законоустановения срок до Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" и обществеността.

Поканите за свикване на Общо събрание на акционерите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ бяха обявявани в срок в Търговския регистър.

Материалите по дневния ред на Общото събрание на акционерите бяха на разположение на акционерите на адреса на дружеството от датата на обявяване на поканата в Търговския регистър и на интернет страницата на дружеството.

II. Водене и съхраняването на документацията относно процеса на приемане на решения във “Валор Пропъртис” АДСИЦ .

Органите на Дружеството, които приемат решения във връзка с дейността му са Общото събрание на акционерите и Съветът на директорите.

Съветът на директорите на “Валор Пропъртис” АДСИЦ свикваше заседания винаги, когато това се налагаше с оглед нормалното функциониране на Дружеството.

За всяко заседание на Общото събрание на акционерите и на Съвета на директорите се води подробен протокол за дневния ред, за направените предложения, за дискусиите, за проведените гласувания и за приетите решения. Оригинал от всеки един от тези протоколи се съхранява при документацията на "Валор Пропъртис" АДСИЦ. Протоколите от всички заседания на Общото събрание, както и някои от протоколите от заседания на Съвета на директорите (в случаите, когато това изрично е посочено в закона), се изпращат в срок на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор (както и на други органи/лица, когато това е предвидено в закона). Всеки акционер има право да се запознае със съдържанието на протокола от проведено заседание на Общото събрание, като има право и да получи копие от него (от Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор).

Присъствието на Директора за връзки с инвеститорите на тези заседания е една допълнителна гаранция, че решенията на Общото събрание на акционерите, респективно на Съвета на директорите се обсъждат и приемат в съответствие с изискванията на действащото българско законодателство и Устава на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, в интерес на всички акционери на дружеството и при условията на прозрачност.

III. Задължението за разкриване на информация от "Валор Пропъртис" АДСИЦ пред Комисията за финансов надзор и обществеността.

Публичните дружества са обект на много стриктен надзор от страна на Комисията за финансов надзор и по-точно от Управление "Надзор на инвестиционната дейност". В още по-голяма степен обаче това важи за дружествата със специална инвестиционна цел - едновременно със задълженията за разкриване на информация, ние имаме и задължението в изрично предвидени в закона случаи да отправяме искания за предварително одобрение за редица действия, които се отнасят до дружествата от нашия вид.

Полагали сме всички необходими усилия с цел предаване в срок на Зам.-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към КФН на всички финансови отчети (тримесечни и годишни) и на другите уведомления, свързани с дейността на Дружеството (като например придобиване или продажба на недвижими имоти) като те са били изготвени със съдържание отговарящо на изискванията на приложимото законодателство.

IV. Поддържането на ефективна връзка и контакти между членовете на Съвета на директорите и акционерите на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, и другите лица проявили интерес да инвестират в ценни книжа издадени от дружеството.

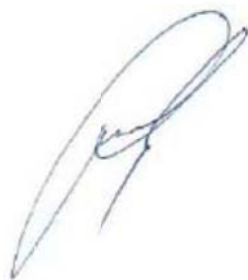
Във връзка с това направление, през отчетната 2014 година положихме необходимите усилия да Ви предоставяме своевременно информация относно хода на дейността на дружеството, текущото му финансово и икономическо състояние и други обстоятелства, които са от съществено значение за настоящите и бъдещи инвеститори във "Валор Пропъртис" АДСИЦ:

- Уведомявахме в срок нашите акционери за свикването на Общо събрание на акционерите чрез обявяване на покана в Търговския регистър, като материалите по дневния ред на всяко едно заседание бяха на тяхно разположение на адреса на управление и на Интернет страницата на Дружеството от датата на обявяване на поканата; в случаите, когато това беше изрично поискано от отделни акционери, тези материали им бяха изпращани за запознаване;

- Представяне на годишния и тримесечния финансов отчет на дружеството на Заместник-председателя, ръководещ Управление "Надзор на инвестиционната дейност" към Комисията за финансов надзор и на обществеността;

- През изминалата 2014 година, Директорът за връзка с инвеститорите и всички членове на Съвета на директорите бяхме на разположение на акционерите и всички други бъдещи инвеститори в "Валор Пропъртис" АДСИЦ като отговаряхме на поставените ни въпроси във връзка с дейността на Дружеството.

Май 2015 г.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized capital 'L' followed by a smaller, more complex set of strokes that form the rest of the name.

Любомир Янков
Директор за връзки с инвеститорите

6. По т. 6 от дневния ред: Освобождаване от отговорност членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ за дейността им през 2014г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ за дейността им през 2014г.

Членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ са длъжни да изпълняват задълженията си в интерес на дружеството. Членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ отговарят солидарно за вредите, които са причинили на дружеството. Всеки от членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпили вреди. Членовете на СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ се освобождават от отговорност за дейността им за периода от 01.01.2014 г. до 31.12.2014 г.

7. По т.7 от дневния ред: Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014г.

За финансовата 2014г. Дружеството е реализирало загуба, поради което няма да бъде разпределян финансов резултат.

8. По т.8 от дневния ред: Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2015г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.

Одитният комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ предлага да бъде избран дипломиран експерт-счетоводител Иван Ненов Дралев регистриран одитор с диплома № 727, за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2015г.

**Предложение на Одитния комитет на „Валор Пропъртис” АД
със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадика,
ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598**

С оглед извършен анализ на одиторски компании Одитният комитет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадика, ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598, препоръчва на Общото събрание на акционерите на Дружеството да бъде избран дипломиран експерт-счетоводител Иван Ненов Дралев регистриран одитор с диплома № 727, за одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет за 2015г. на „Валор Пропъртис” АДСИЦ.

ОДИТЕН КОМИТЕТ:

Владимир Георгиев Котларски–Председател на Одитния комитет

Борислав Кирилов Никлев-Член на Одитния комитет

Делян Иванов Койнов – Член на Одитния комитет



9. По т. 9 от дневния ред: Разни

Борислав Кирилов Никлев
/Изпълнителен директор на Валор Пропъртис АДСИЦ/



ПЪЛНОМОЩНО

Долуподписаният
.....
.....

(трите имена, единен граждански номер и документ за самоличност/л.к. № , издадена на г. от ,
съответно трите имена, единен граждански номер и документ за самоличност/л.к. № , издадена на г. от , в качеството на представляващ дружество, вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България, с ЕИК , със седалище и адрес на управление:),

в качеството си на акционер в „Валор Пропъртис“ АДСИЦ (по-долу „Дружеството“), вписано в търговския регистър към Агенцията по вписванията, Министерство на правосъдието, Република България, с ЕИК 201089598, със седалище и адрес на управление в град София, ул. „Енос“ № 2, притежаващ броя (с думи: броя) поименни безналични акции с право на глас и номинална стойност 1 лев (един лев) всяка една, на основание чл. 226 от Търговския закон („ТЗ“) във връзка с чл. 116, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППК“),

УПЪЛНОМОЩАВАМ

....., ЕГН....., л.к. №....., изд. на г. от МВР – град , с адрес: град , ул. ,

със следните права:

да ме представлява на редовното общо събрание на акционерите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ, което ще се проведе на 29.06.2015 г. от 14.00 ч. в град София, ул. „Енос“ № 2 и да гласува с всички притежавани от мен акции по въпросите от дневния ред съгласно указания по-долу начин, а именно:

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2014 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2014 г.;
Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”
2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2014 г.
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2014г.
Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”
3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;
Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;
Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”
4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

5. Приемане на доклада на директорите за връзки с инвеститорите на Дружеството;
Проект на решение: ОСА приема доклада на директорите за връзки с инвеститорите на Дружеството;

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2014 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2014 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2014 г.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

8. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис” АДСИЦ за 2015 г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.

Начин на гласуване: да гласува „ЗА”/”ПРОТИВ”

9. Разни.

Упълномощаването обхваща и въпроси, които са включени в дневния ред при условията на чл. 231, ал. 1 от ТЗ и не са обявени съобразно чл. 223 от ТЗ. В случаите по чл. 231, ал. 1 ТЗ пълномощникът има право на собствена преценка, дали да гласува и по какъв начин.

Съгласно чл. 116, ал. 4 ЗППЦК преупълномощаването с изброените по-горе права е нищожно.

При липса на кворум на насроченото заседание за 29.06.2015 г., настоящото пълномощно е валидно и за насроченото при хипотезата на чл. 227, ал. 3 от ТЗ и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК за 15.07.2015 г. от 14.00 часа на същото място и при същия дневен ред Общо събрание на акционерите на Дружеството. Пълномощникът има право на преценка дали да гласува и по какъв начин.

дата: г.

Упълномощител:

град:

(.....)