

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ**  
**за редовно общо събрание на акционерите**  
**на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**  
**свикано на 20.06.2016 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 на акционерите („ОСА”) 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 **20.06.2016 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 **05.06.2016 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 предложения 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 предложения 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: град 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 и чл. 115, ал. 12 от ЗППЦК, Общото събрание ще се проведе на **06.07.2016 г.** от 14.00 часа, на същото място и при същия дневен ред.

## **II. ДНЕВЕН РЕД**

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2015 г.;*

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2015 г.;*

3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;*

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 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 2015 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2015 г.;*

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 г.;*

8. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството;*

9. Изменение на Устава на Дружеството.

Проект на решение: *ОСА приема изменение на Устава на Дружеството, както следва:*

*а) В чл. 58 изразът „8% (осем на сто)“ се променя на „15% (петнадесет на сто)“.*

б) В § 3 от Заключителните разпоредби се добавя изразът: “изменен на ОСА, проведено на 20.06.2016 г.”

10. Разни.

**1. По т. 1 от дневния ред:** Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2015 г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2015 г.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ  
през 2015 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. Делян Иванов Койнов - 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 2015 г.**

На 29.01.2015 г. беше публикуван финансов отчет за четвърто тримесечие на 2014 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.03.2015 г. беше публикуван одитиран Годишен финансов отчет за 2014 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.04.2015 г. беше публикуван финансов отчет за първо тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 28.05.2015 г. беше публикувана покана и материали за общо събрание на акционерите (ОСА) в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg).

На 30.06.2015 г. беше публикуван протокол от проведено ОСА на 29.06.2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg). По важните решения бяха приетите на ГФО за 2014 г. и избирането на Иван Ненов Дралев регистриран одитор с диплома № 727 за извършване на независим финансов одит на ГФО за 2015 г.

На 22.07.2015 г. беше публикуван финансов отчет за второ тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.10.2015 г. беше публикуван финансов отчет за трето тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

През изминалата 2015 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

### 3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис” АДСИЦ към 31.12.2015 г.

#### ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2015 г.

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
<b>АКТИВИ</b>		
<b>Краткотрайни активи</b>		
Вземания	19	20
Парични средства и еквиваленти	540	577
	<u>559</u>	<u>597</u>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<u>559</u>	<u>597</u>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
Основен капитал	650	650
Премии свързани с капитал	1	1
Неразпределена печалба (Непокрита загуба)	(59)	(24)
Текуща печалба (загуба)	(38)	(35)
<b>Общо собствен капитал</b>	<u>554</u>	<u>592</u>
<b>Краткосрочни пасиви</b>		
Търговски и други задължения	5	5
	<u>5</u>	<u>5</u>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>	<u>559</u>	<u>597</u>

През 2015 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 559 хил. лева и вземания за 19 хил. лева, от които 1 хил. лева ДДС за възстановяване и 18 хил. лева вземания по банкови депозити.

Задълженията към 31.12.2015 г. са 5 хил. лева задължения към доставчици.

#### ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД период 01.01.2015 – 31.12.2015 г.

	31.12.2015	31.12.2014
Разходи за персонала	(39)	(38)
Разходи за външни услуги	(17)	(18)
<b>Оперативна печалба (загуба)</b>	<b>(56)</b>	<b>(56)</b>
Нетни финансови приходи (разходи)	18	21
<b>Резултат преди данъчно облагане</b>	<b>(38)</b>	<b>(35)</b>
<b>Резултат за годината</b>	<b>(38)</b>	<b>(35)</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>(38)</b>	<b>(35)</b>

Общият размер на приходите, реализирани от дружеството към 31.12.2015 г. възлизат на 19 хил. лева, които са формирани изцяло от лихви по банкови депозити. Финансовите разходи са в размер на 1 хил. лева.

Разходите на дружеството за периода 01.01.2015 г. - 31.12.2015 г. са 56 хил. лева, от които 39 хил. лева разходи за възнаграждения и 17 хил. лева разходи за външни услуги.

„Валор Пропъртис” АДСИЦ приключи 2015 г. със загуба в размер на 38 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 2015, 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 понижение 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 сринове 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 съюз 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 2015 г.**

През 2015 г. дружеството не е сключвало такива сделки.

**6. Информация за сключени сделки между свързани лица през 2015 г.**

През 2015 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

**7. Информация за сключени от „Валор Пропъртис” АДСИЦ договори за заем през 2015 г.**

През 2015 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е сключвало нови договори за заем.

**8. Информация за използването на средствата от извършената нова емисия акции през 2015 г.**

През 2015 г. „Валор Пропъртис” АДСИЦ не е емитирало нови акции.

**9. Информация за промените в Съвета на директорите през 2015 г.**

През годината не са извършвани промени в СД.

**10. Информация за размера на възнагражденията получени от СД през 2015 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 орсpondенция:  
гр.София, ул. ”Енос” 2 ет.5, тел. 460 64 48, емейл: [lubomir.yankov@ffbh.bg](mailto:lubomir.yankov@ffbh.bg)

**13. Важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване**

Няма настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване, които биха могли да променят значително финансовото състояние на дружеството, представено в настоящия отчет.

**14. Предвиждано развитие на дружеството за 2016 г.**

През 2016 г. дружеството ще продължи да следи и анализира пазара на недвижими имоти и при откриване на добри възможности ще инвестира в перспективни имоти, при които има потенциал за развитие.

## **15. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

През годината няма извършени действия от дружеството в областта на научноизследователската и развойната дейност.

## **16. Информация, изисквана по реда на чл.187д и 247 от Търговския закон**

- а) Предприятието няма придобити през годината собствени акции.
- б) Възнагражденията получени общо през годината от членовете на Съвета на директорите са 34 хил.лева.
- в) През годината няма сключени договори, свързани с чл.240б от Търговския закон.

## **17. Наличие на клонове на предприятието**

Към 31.12.2015 г. предприятието няма регистрирани собствени клонове.

## **18. Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31.12.2015 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовия отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

Дата: 26.02.2016 г.

  
Борислав Никлев  
Изпълнителен Директор



**2. По т. 2 от дневния ред:** Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2015 г.*

**ДОКЛАД**  
**на Одитния комитет**  
**на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, гр.София,**  
**за дейността през 2015 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 2015 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 2015 година е Иван Ненов Дралев - 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 2015 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 2016 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 2016 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 информация 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 .....

10 Май 2016 година

**3. По т. 3 от дневния ред:**

Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение:

*ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.*

До

акционерите на

„ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ

гр.София

ЕИК 201089598

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### Доклад върху финансовия отчет

Аз извърших одит на приложения финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, към 31 декември **2015** година, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември **2015** г., отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

### *Отговорност на ръководството за финансовия отчет*

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

### *Отговорност на одитора*

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от мен одит. Моят одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че аз да се убедя в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

#### *Мнение*

По мое мнение финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, към 31 декември 2015 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз и приложими в Република България.

#### *Параграф за обръщане на внимание*

Без да квалифицирам моето мнение, обръщам внимание на пояснителното приложение в раздел IV. Подкрепяща информация (пояснителни бележки) за статиите, представени в отделните компоненти на финансовия отчет, т.6. Собствен капитал към финансовия отчет, където е пояснено, че към края на годината собствения капитал на предприятието е по-малък от регистрирания му основен капитал.

#### *Други въпроси*

Финансовият отчет на предприятието за годината, завършваща на 31 декември 2014 г., е одитиран от друг одитор, който е изразил немодифицирано мнение върху този отчет на 30.03.2015 г.

#### **Доклад по други правни и регулаторни изисквания**

*Относно годишен доклад за дейността на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството*

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, аз се запознах със съдържанието на годишния доклад за дейността на предприятието. По мое мнение, историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на предприятието, изготвен от ръководството, съгласно Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания от мен годишен финансов отчет на предприятието към и за годината завършваща на 31 декември 2015 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството на предприятието.

Дата на одиторския доклад: **28.03.2016 г.**

Благоевград  
ЖК „Ален мак“, бл.3, вх.Б, ет.7, ап.14  
тел.073/881277; 0888451879  
e-mail: indi02@abv.bg

Регистриран одитор:.....  
/д.е.с. Иван Ненов Дралев/





**4. По т. 4 от дневния ред:** Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г.*

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 2015 година**

**Съвет на Директорите:**

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

**Адрес:**

Гр.София 1408

Район Триадница

Ул.Енос №2

**Обслужваща банка**

"БАНКА ДСК" ЕАД

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**

**ЕИК 201089598**

Към 31.12.2015 г.

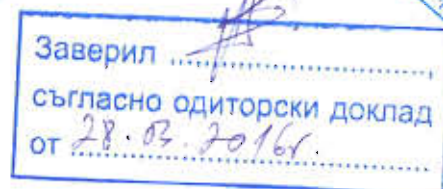
(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Текущи активи</b>			
Вземания	1	19	20
Парични средства и еквиваленти	2	540	577
<b>Общо текущи активи</b>		<b>559</b>	<b>597</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>559</b>	<b>597</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	3	650	650
Премийни резерви	4	1	1
Неразпределена печалба/Непокрита загуба	5	(59)	(24)
Общ всеобхватен доход за текущата година	5	(38)	(35)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>554</b>	<b>592</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	7	5	5
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>5</b>	<b>5</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>559</b>	<b>597</b>

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.  
 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

Борислав Никлев  
 Изпълнителен директор

Донка Попова  
 Съставител на отчета



## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

За периода 01.01.2015 – 31.12.2015 г

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

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
Разходи за персонала	8	(39)	(38)
Разходи за външни услуги	9	(17)	(18)
<b>Оперативна печалба(загуба)</b>		<b>(56)</b>	<b>(56)</b>
Финансови приходи	10	19	22
Финансови разходи	10	(1)	(1)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>		<b>18</b>	<b>21</b>
<b>Печалба/загуба за годината</b>		<b>(38)</b>	<b>(35)</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>		<b>(38)</b>	<b>(35)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>		<b>(38)</b>	<b>(35)</b>
Доход на акция	5	(0.0581)	(0.0530)

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет. Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова

Съставител на отчета




**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
 Към 31 декември 2015 г.  
 (Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

**ЕИК 201089598**

	Основен капитал	Премийни резерви	Непокрита загуба	Общ всеобхватен доход	Общо собствен капитал
<b>Салдо към 01.01.2014 г.</b>	650	1	-	(24)	627
<b>Салдо към 01.01.2014 (преизчислено)</b>	650	1	-	(24)	627
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(35)	(35)
- загуба за годината	-	-	-	(35)	(35)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				24	
- към непокрита загуба	-	-	(24)		-
- към непокрита загуба	-	-	(24)	24	-
<b>Салдо към 31.12.2014 г.</b>	650	1	(24)	(35)	592
<b>Салдо към 01.01.2015 г.</b>	650	1	(24)	(35)	592
<b>Салдо към 01.01.2015 (преизчислено)</b>	650	1	(24)	(35)	592
Общ всеобхватен доход за годината	-	-	-	(38)	(38)
- загуба за годината	-	-	-	(38)	(38)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч.:				35	
- към непокрита загуба	-	-	(35)		-
- към непокрита загуба	-	-	(35)	35	-
<b>Салдо към 31.12.2015г.</b>	650	1	(59)	(38)	554

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет. Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

Борислав Никлев  
 Изпълнителен директор

Донка Попова  
 Съставител на отчета




**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**

**ЕИК 201089598**

За периода 01.01.2015 – 31.12.2015г.

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

	Пояснителни бележки	31.12.2015	31.12.2014
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Плащания на доставчици		(20)	(19)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		2	
Плащания на и от името на персонала		(39)	(42)
<b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>		<b>(57)</b>	<b>(61)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>			
Получени лихви по депозити		20	10
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>		<b>20</b>	<b>10</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b>			
		(37)	(51)
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<b>577</b>	<b>628</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>		<b>540</b>	<b>577</b>

Пояснителните приложения от страница 7 до страница 20 са неразделна част от финансовия отчет.  
 Финансовият отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 26.02.2016 г.

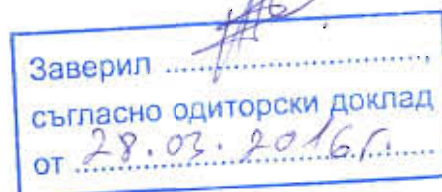
Борислав Никлев

Изпълнителен директор



Донка Попова

Съставител на отчета

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

**I. Обща информация****Корпоративна информация**

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010г. на Търговския регистър. ЕИК на дружеството е 201089598. Към момента на подаване на заявлението за вписване в търговския регистър, капиталът, записан на учредителното събрание, е изцяло внесен съгласно изискванията на чл.6 ал.2 от ЗДСИЦ.

С решение на КФН №756/25-11-2010г., основната дейност на дружеството включва 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.

Към 31.12.2015 г., акционерите на Дружеството са:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
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%
	<b>650 000</b>	<b>100%</b>

**II. База за изготвяне на финансовия отчет**

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена. В определени случаи, съгласно приложимите МСФО, при последващото оценяване на някои активи и/или пасиви е приложена тяхната справедлива или друга стойност, като това е оповестено по подходящия начин. Всички данни са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, като през отчетната година са съобразени, там където е уместно и необходимо, с влезлите в сила нови и изменени текстове на МСС (Международни счетоводни стандарти), МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане) КРМСФО (Разяснения на Комитета за разяснения по Международни стандарти за финансово отчитане) и ПКР (Разяснения на Постоянния комитет за разяснения), както следва:

МСС1-Представяне на финансови отчети – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСС16-Имоти, машини и съоръжения – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;



**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

24.11.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС17-Лизинг – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС19-Доходи на наети лица – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г. и 16.12.2015 г.;

МСС23-Разходи по заеми – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС24-Оповестяване на свързани лица – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС27-Индивидуални финансови отчети – във връзка с измененията, публикувани на 23.12.2015 г.;

МСС28-Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия – във връзка с измененията, публикувани на 23.12.2015 г.;

МСС34-Междинно финансово отчитане – във връзка с измененията, публикувани на 19.12.2015 г.;

МСС36-Обезценка на активи – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС37-Провизии, условни пасиви и условни активи – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС38-Нематериални активи – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г. и 03.12.2015 г.;

МСС39-Финансови инструменти: признаване и оценяване – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСС40-Инвестиционни имоти – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСС41-Земеделие – във връзка с измененията, публикувани на 24.11.2015 г.;

МСФО1-Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане – във връзка с измененията, публикувани на 25.11.2015 г.; 16.12.2015 г. и 23.12.2015 г.;

МСФО2-Плащане на базата на акции – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО3-Бизнес комбинации – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО5-Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности – във връзка с измененията, публикувани на 16.12.2015 г.;

МСФО7-Финансови инструменти: оповестяване – във връзка с измененията, публикувани на 16.12.2015 г. и 19.12.2015 г.;

МСФО8-Оперативни сегменти – във връзка с измененията, публикувани на 09.01.2015 г.;

МСФО11-Съвместни предприятия – във връзка с измененията, публикувани на 25.11.2015 г.;

**Дружеството през отчетния период не се е възползвало от възможността за по-ранно прилагане на новите и изменени текстове на по-горе цитираните счетоводни стандарти и разяснения към тях.**

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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.

**III. Обобщение на прилаганите съществени счетоводни политики**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.

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

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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 третираат 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:

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

- 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:

*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

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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/свърхзадлъжнялост 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 котирани пазарни цели или котировки от дилъри (цени „купува“ за дълги позиции и цени "продава" за къси позиции) без да се приспадат разходи по сделката.

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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.

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.

**IV. Подкрепяща информация (пояснителни бележки) за статиите , представени в отделните компоненти на финансовия отчет****1. Вземания**

	31.12.2015	31.12.2014
ДДС за възстановяване	1	1
Вземане за лихва по депозити	18	19
<b>Общо:</b>	<b>19</b>	<b>20</b>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД

**2. Парични средства и краткосрочни депозити**

	31.12.2015	31.12.2014
Парични средства в банкови сметки	1	1
Краткосрочни депозити	539	576
<b>Общо:</b>	<b>540</b>	<b>577</b>

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

Депозитите се олихвяват с договорен фиксиран лихвен процент, който е различен в зависимост от срока на държане на паричните средства на депозит. Дружеството има право по всяко време да тегли, превежда по други сметки и внася допълнителни суми по депозитите.

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

**3. Основен капитал***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. Капиталът е внесен изцяло.

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
В началото на годината:	650	650
<b>Общо в края на годината:</b>	<b><u>650</u></b>	<b><u>650</u></b>

Към 31 декември 2015 г. акционери в Дружеството са:

<b>Акционер</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
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>

**4. Премияен резерв:**

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на акции, са включени в премийния 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:

**5. Финансов резултат**

Към 01 Януари 2014	(24)
Печалба / Загуба за периода	<u>(35)</u>
Към 31 Декември 2014	<u>(59)</u>
Към 01 Януари 2015	(59)
Печалба / Загуба за периода	<u>(38)</u>
Към 31 Декември 2015	<u>(97)</u>

**ДОХОД НА АКЦИЯ**

**Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент**



**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

	31.12.2015 BGN '000	31.12.2014 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)	(38)	(35)
<b>Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)</b>	<b>(0,06)</b>	<b>(0,05)</b>

**6. Собствен капитал**

През 2015г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 38 хил.лв, в резултат на което към края на годината собственият му капитал е по-малък от регистрирания основен капитал.

**7.Търговски и други задължения**

	31.12.2015	31.12.2014
Търговски и други задължения	5	5
<b>Общо:</b>	<b>5</b>	<b>5</b>

Краткосрочните пасиви са формирани от начислени задължения за одит на ГФО и възнаграждение на обслужващата дружество.

**8. Разходи за персонала**

	31.12.2015	31.12.2014
Възнаграждения	38	37
Осигурителни вноски	1	1
<b>Общо:</b>	<b>39</b>	<b>38</b>

Разходите за възнаграждения са формирани основно от възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в размер на 34 хил. лв.

**9. Разходи за външни услуги**

	31.12.2015	31.12.2014
Възнаграждение на обслужващо дружество	9	10
Разходи за независим финансов одит	2	2
Други	6	6

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

Общо:

1718

Разходите за външни услуги са формирани основно от възнаграждения на обслужващото дружество.

**10. Финансови приходи/разходи**

	<u>31.12.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Приходи от лихви по депозити в лева	19	22
Финансови разходи	(1)	(1)
<b>Общо:</b>	<u><b>18</b></u>	<u><b>21</b></u>

Финансовите разходи са разходи за банкови такси по разплащателни сметки.

**V. Други оповестявания****11. 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.

**12. 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 2015 г.

**Правни искиове**

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

**13. 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 2015 година не са извършвани сделки между тях.

*Възнаграждения на ключов управленски персонал*

През годината са изплатени възнаграждения на Съвета на директорите в размер на 34 хил. лв.

**14. 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.

През 2015г., както и през 2014 г., 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**

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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 2015 г.**

	На поискване	< 3 месеца	3-12	1-5	> 5	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	месеца хил. лв.	години хил. лв.	години 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**

**Пояснителни приложения, съдържащи значимите счетоводни политики и друга пояснителна информация**

За периода 01.01.2015-31.12.2015 г.

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 2015 г., както и през 2014 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. Регистрираният 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.

**15. 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 2015 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 2015 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 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:*

Неотносимо, 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:*

Неотносимо, 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. Неотнoсимо, доколкoто 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:*

Неотнoсимо

*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” АД СИЦ за 2015 г. възлиза общо на 33 600 лева.

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 Борислав Никлев, изпълнителен директор на Дружеството е изплатено възнаграждение в размер на 24 000 лв.



На Владимир Котларски, член на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 4 800 лв.

На Делян Койнов, член на Съвета на директорите е изплатено възнаграждение в размер на 4 800 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 облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“;*

Няма изплащани непарични облаги, приравнени на възнаграждения.

*ж) информация 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. информация 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.

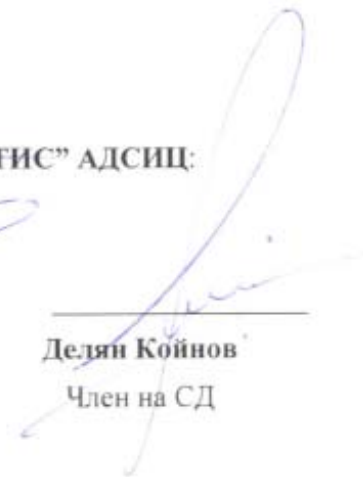
**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВАЛОР ПРОНЪРТИС” АДСИЦ:**



**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 директора за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на директора 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 2015 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 2015 година по-важните събития свързани с дейността на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са следните:

На 29.01.2015 г. беше публикуван финансов отчет за четвърто тримесечие на 2014 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.03.2015 г. беше публикуван одитиран Годишен финансов отчет за 2014 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.04.2015 г. беше публикуван финансов отчет за първо тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 28.05.2015 г. беше публикувана покана и материали за общо събрание на акционерите (ОСА) в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg).

На 30.06.2015 г. беше публикуван протокол от проведено ОСА на 29.06.2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg). По важните решения бяха приемането на ГФО за 2014 г. и избирането на Иван Ненов Дралев регистриран одитор с диплома № 727 за извършване на независим финансов одит на ГФО за 2015 г.

На 22.07.2015 г. беше публикуван финансов отчет за второ тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

На 30.10.2015 г. беше публикуван финансов отчет за трето тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете [www.investor.bg](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg)

През изминалата 2015 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 2015 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 2015 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 2015 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 2016 г.



Любомир Янков  
Директор за връзки с инвеститорите

**6. По т. 6 от дневния ред:** Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2015 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2015 г.*

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 01.01.2015 г. до 31.12.2015 г.

**7. По т. 7 от дневния ред:** Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение:

*ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 г.*

За 2015 г. 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 Дружеството за 2016 г.

Проект за решение:

*ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. 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 2016 г.

**Предложение на Одитния комитет на „Валор Пропъртис” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадица, 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 Триадица, ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598, предлага 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 2016 г. на „Валор Пропъртис ” АДСИЦ.

**ОДИТЕН КОМИТЕТ:**

**Владимир Георгиев Котларски – Председател на Одитния комитет .....**

**Борислав Кирилов Никлев – Член на Одитния комитет .....**

**Делян ..... Койнов – Член на Одитния комитет .....**

**9. По т. 9 от дневния ред: Изменение на Устава на Дружеството.**

Проект на решение:

*ОСА приема изменение на Устава на Дружеството, както следва:*

*а) В чл. 58 изразът „8% (осем на сто)“ се променя на „15% (петнадесет на сто)“.*

*б) В § 3 от Заключителните разпоредби се добавя изразът: “изменен на ОСА, проведено на 20.06.2016 г.”*

Съгласно чл. 15 от ЗДСИЦ, промяна в устава на Дружеството се допуска след одобрение на Комисията за финансов надзор (КФН). За целта промените в Устава се заявяват в КФН едновременно с уведомяването ѝ за свикването на редовното годишно общо събрание. Промяната в Устава се вписва в Търговския регистър при Агенцията по вписванията след представяне на одобрението от КФН.

**УСТАВ**  
**на**  
**"Валор Пропъртис " АДСИЦ**

**Глава първа**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статут**

**Чл. 1. (1)** "Валор Пропъртис" АДСИЦ (по-долу само "Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което по реда и при условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) осъществява дейност по инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

**(2)** Дружеството се учредява на учредително събрание, без провеждане на подписка, по реда на чл. 163 от Търговския закон (ТЗ).

**(3)** Дружеството ще придобие статут на публично дружество и за него ще се прилагат разпоредбите на глава осма от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) при вписване на първоначалното увеличаване на капитала му в търговския регистър.

**Фирма**

**Чл. 2. (1)** Фирмата на Дружеството е "Валор Пропъртис" АДСИЦ.

**(2)** Фирмата на Дружеството се изписва и на латиница по следния начин: „Valor Properties” REIT.

**Седалище и адрес на управление**

**Чл. 3. (1)** Седалището на Дружеството е: Република България, гр.София, район "Триадица".

**(2)** Адресът на управление на Дружеството е: ул."Енос" № 2.

**Предмет на дейност**

**Чл. 4.** 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

*Изпълнителен директор:*

и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

**Вид активи – предмет на секюритизация. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация**

**Чл. 5.** Дружеството секюритизира недвижими имоти.

**Чл.6. (1)** Дружеството придобива право на собственост и други (ограничени) вещи права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.

**(2)** Дружеството може да придобива вещни права върху всички видове недвижими имоти, находящи се на територията на Република България, включително терени за строителство, земи с перспектива за застрояване, завършени или новоизградени жилищни и индустриални сгради, и части от тях, както и земеделски земи и ограничени вещни права върху тях.

**(3)** Дружеството може да придобива за секюритизация всякакви нови активи по ал. 2.

**Чл. 7.** Дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

**Инвестиционни цели**

**Чл. 8. (1)** Основната цел на инвестиционната дейност на Дружеството е насочена към нарастване пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал.

**(2)** Дружеството инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация.

**(3)** Диверсификация на портфейла от недвижими имоти се постига посредством инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

**Срок**

**Чл. 9.** Дружеството не се ограничава със срок.

**Общи ограничения на дейността**

**Чл. 10. (1)** Дружеството не може:

1. да се преобразува в друг вид търговско дружество;
2. да променя предмета си на дейност;
3. да извършва други търговски сделки, освен ако са пряко свързани с дейността му;
4. да дава заеми или да обезпечава задължения на трети лица;
5. да получава заеми, освен:

а) като емитент на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

б) по банкови кредити с целево предназначение за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация по член 5 и чл. 6;

в) по банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

**(2)** Дружеството може да инвестира свободните си средства само в:

1. ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничения;

2. ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10 на сто от активите на Дружеството.

**(3)** Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

**(4)** Освен в случаите, посочени в ал. 2 и 3, Дружеството не може да инвестира в ценни книжа, търгувани на регулиран пазар, или да придобива дялови участия в други дружества.

## **Глава втора**

### **КАПИТАЛ**

#### **Размер на капитала. Брой и вид акции**

**Чл. 11. (1)** 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.

**(2)** Капиталът на Дружеството е внесен изцяло.

#### **Вноски**

**Чл. 12. (1)** Придобиването на акции на Дружеството при неговото учредяване, както и при увеличаване на неговия капитал, се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност. Акционерите на дружеството не могат да правят частични вноски.

**(2)** Вноските в капитала са само парични.

### **Видове акции**

**Чл. 13.(1)** Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на "Централен депозитар" АД.

**(2)** Дружеството може да издава два класа акции: обикновени акции и привилегировани акции, даващи права съгласно чл. 15 от устава. Ограничаването правата на отделни акционери от един клас не е допустимо.

### **Обикновени акции**

**Чл. 14. (1)** Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

**(2)** Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание.

**(3)** Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Търговския закон (ТЗ) и глава дванадесета от устава, по решение на Общото събрание. Авансовото разпределение на дивиденди е забранено. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

### **Привилегировани акции**

**Чл. 15.(1)** Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран дивидент, както и акции с привилегия за обратно изкупуване.

**(2)** Привилегированата акция дава право на гарантиран дивидент и/или на привилегия за обратно изкупуване. Тази акция може да дава право на един глас в Общото събрание на акционерите или да бъде без право на глас.

**(3)** Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 1/2 от общия брой акции на Дружеството.

**Чл. 16. (1)** Дружеството изкупува обратно привилегировани акции по реда, предвиден в закона и в решението за тяхното издаване.

**(2)** Дружеството трябва да прехвърли обратно изкупените в срок до 3 (три) години от придобиването им. В случай, че в срока по предходното изречение акциите не бъдат прехвърлени, те се обезсилват и с тях се намалява капитала на дружеството по реда на чл. 27, ал. 1 от устава.

**Чл.17.(1)** За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегията по акциите по чл. 15 е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Ако акциите са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегията.

**(2)** Събранието по ал. 1 е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл. 32-35, 37 и 38 от този устав.

### **Неделимост**

**Чл. 18. (1)** Акциите са неделими.

**(2)** Когато акцията принадлежи на няколко лица, те упражняват правата по нея заедно, като определят пълномощник. С оглед осъществяването на правата по акцията, пълномощникът следва да е упълномощен с изрично писмено нотариално заверено пълномощно с нормативно установеното съдържание.

### **Книга за акционерите**

**Чл. 19.** Книгата на акционерите на Дружеството се води от "Централен депозитар" АД.

### **Прехвърляне на акции**

**Чл. 20.** Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични ценни книжа. Този устав и други актове на Дружеството не могат да създават ограничения или условия относно прехвърляне на акциите.

## **Глава трета УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

### **Начин на увеличаване**

*Изпълнителен директор:*



**Чл. 21. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава чрез:

1. издаване на нови акции срещу парични вноски;
2. издаване на нови акции чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

**(2)** Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми.

**(3)** Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван:

1. чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ;
2. с непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и
3. под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ, при нарушаване на предимственото право на акционерите по чл. 22 от устава.

**Чл. 22. (1)** Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание.

**(2)** Увеличаването на капитала на Дружеството се извършва по реда на глава шеста от ЗППЦК - с потвърден от Комисията за финансов надзор (КФН) проспект за публично предлагане на акции или без проспект - по реда и при условията предвидени в ЗППЦК.

### **Предимства на акционерите**

**Чл. 23. (1)** При увеличаване на капитала, с изключение на случая по чл. 24 от устава, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 от ТЗ.

**(2)** Правото по ал. 1 важи първо за акционерите от класа акции, с който се увеличава капитала. Останалите акционери упражняват предимственото си право след акционерите по предходното изречение.

**(3)** Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите по реда на чл. 43 от устава – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на публикуване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а, ал. 1 ЗППЦК.

**(4)** При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая по чл. 24 от устава, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право.

Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

#### **Глава четвърта**

### **ЗАДЪЛЖИТЕЛНО ПЪРВОНАЧАЛНО УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 24. (1)** Капиталът на Дружеството се увеличава първоначално от 500 000 лева на 650 000 лева, чрез издаване на нови 150 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност в размер на 1 (един) лев всяка и с емисионна стойност в размер на 1 (един) лев всяка.

**(2)** Първоначалното увеличение на капитала се извършва с размера на записаните и платени нови акции и когато са записани и платени по-малко от определените в ал. 1 акции.

**Чл. 25. (1)** Задължителното първоначално увеличаване на капитала се извършва при издаване на лиценз на Дружеството от Комисията за финансов надзор и въз основа на потвърден от нея проспект.

**(2)** Проспектът се внася за одобрение от КФН едновременно с подаване на заявление за издаване на лиценз и в срок до 6 (шест) месеца от вписването на дружеството в търговския регистър.

**Чл. 26.** Срещу всяка нова акция от първоначалното увеличаване на капитала се издава 1 (едно) право по смисъла на §1, т. 3 от ДР на ЗППЦК. При първоначалното увеличаване акционерите нямат предимства за придобиване на новите акции. Разпоредбите на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 194 от ТЗ не се прилагат.

#### **Глава пета**

### **НАМАЛЯВАНЕ НА КАПИТАЛА**

**Чл. 27. (1)** Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и този устав.

**(2)** Капиталът не може да се намалява:

1. чрез принудително обезсилване на акции;
2. чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

## Глава шеста ОБЛИГАЦИИ

**Чл. 28. (1)** Дружеството може да издава облигации по реда и при условията на раздел VII от глава четиринадесета на ТЗ или чрез публично предлагане по реда на глава шеста от ЗППЦК. На основание §2 от ПЗР на ЗДСИЦ, Дружеството може да издава облигации, включително чрез публично предлагане, от момента на вписването му в търговския регистър.

**(2)** Дружеството може да издава само безналични облигации, за прехвърлянето на които не съществуват условия или ограничения. Облигационният заем може да бъде сключен и облигациите могат да бъдат издадени само след пълното заплащане на емисионната им стойност. Незабавно след сключването на облигационния заем, облигациите се регистрират за търговия на регулиран пазар на ценни книжа.

**(3)** Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции /конвертируеми облигации/ при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите по чл. 23 от устава.

**(4)** Облигации се издават по решение на Общото събрание.

**(5)** Въз основа на решението по ал. 4, дружеството изготвя предложение за записване на облигации по чл. 205, ал. 2 ТЗ или проспект за публично предлагане на облигации по глава шеста от ЗППЦК. Размерът на облигационния заем; броя, вида, стойността и условията за записване на облигациите; доходността; начина и срока за погасяване на задълженията по облигационния заем; условията, при които заемът се счита сключен и др. параметри на облигационния заем се определят в предложението или проспекта по предходното изречение.

**(6)** Дружеството не може:

1. да променя условията, при които са записани издадените облигации;
2. да издава нови облигации с привилегирован режим на изплащане;
3. да издава нови конвертируеми облигации без съгласието на притежателите на конвертируеми облигации от предходни емисии;
4. да взема решения за погасяване на облигации, които не са издадени като конвертируеми, чрез превръщането им в акции.

**(7)** Решение, прието в нарушение на забраните по ал. 6, е нищожно.

**(8)** За прехвърлянето на облигациите, издадени от Дружеството, се прилагат разпоредбите на действащото законодателство относно сделки с безналични ценни книжа.

**Глава седма**  
**ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО**  
**Органи на Дружеството**

**Чл. 29.** Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

**Раздел I. Общо събрание на акционерите**  
**Състав на Общото събрание на акционерите**

**Чл. 30. (1)** Общото събрание включва всички акционери. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК.

**(2)** Членовете на Съвета на директорите могат да представляват акционер, ако акционерът изрично с посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на общото събрание.

**(3)** Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

**Компетентност на Общото събрание**

**Чл. 31. (1)** Общото събрание:

1. изменя и допълва устава на Дружеството;
2. преобразува и прекратява Дружеството;
3. увеличава и намалява капитала на Дружеството;
4. избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранция за управлението им съгласно изискванията на закона;
5. назначава и освобождава регистрираните одитори на Дружеството;
6. одобрява и приема годишния финансов отчет след заверка от назначените регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата и за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент;
7. назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност;
8. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
9. избира и освобождава одитен комитет;

*Изпълнителен директор:*

10. избира и заменя обслужващо дружество

11. избира и заменя банка-депозитар;

(2) Общото събрание на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство и този устав.

(3) Измененията и допълненията в устава на Дружеството, преобразуване и прекратяване на Дружеството, и избора на лица за ликвидатори на Дружеството се извършват след одобрение от КФН.

### **Провеждане на Общото събрание**

**Чл. 32. (1)** Общото събрание на Дружеството се провежда по неговото седалище. Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

(2) Общото събрание избира председател и секретар на всяко свое заседание.

### **Свикване на Общото събрание**

**Чл. 33. (1)** Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

(2) Дружеството е длъжно да обяви поканата за свикване на общо събрание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон в Търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване.

(3) Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявления в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ.

(4) Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от "Централен депозитар" АД към тази дата.

### **Право на сведения**

**Чл. 34.(1)** Поканата по чл.115, ал. 2 от ЗППЦК заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от Търговския закон се изпраща на Комисията в срока по чл.115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на дружеството

за времето от обявяването ѝ съгласно чл.115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание.

(2) Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

(3) При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

(4) При провеждане на Общото събрание, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

### **Списък на присъстващите**

**Чл.35.(1)** За заседанието на Общото събрание се изготвя списък на присъстващите акционери и/или на техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

(2) Присъствието на пълномощници на акционерите на заседанието е валидно и съответните лица се вписват в списъка на присъстващите акционери, ако писменото пълномощно е изрично, за конкретно общо събрание, има нормативно определеното минимално съдържание и са спазени изисквания на чл. 116 от ЗППЦК.

(3) Ако нормативните изисквания относно представляването на акционери на общо събрание от техни пълномощници бъдат облекчени, ще се прилагат полеките изисквания, независимо от предвиденото в ал. 2.

### **Кворум**

**Чл. 36. (1)** За валидно вземане на решенията на Общото събрание на акционерите по чл. 31, ал. 1, т. 1-3 от устава е необходим кворум  $\frac{1}{2}$  (една втора) от всички издадени акции на Дружеството.

(2) При липса на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 (четиринадесет) дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

### **Гласуване и мнозинства**

**Чл. 37.(1)** Гласуването в Общото събрание е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 35 от този устав.

**(2)** Решенията на Общото събрание се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или този устав предвиждат по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения по чл. 31, ал. 1, т.т. 1-4 и 10 се изисква мнозинство от 3/4 (три четвърти) от представените на събранието акции с право на глас.

### **Протоколи**

**Чл. 38. (1)** За заседанията на Общото събрание се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ, както и други приложими изисквания на действащото законодателство.

**(2)** Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, и от преброителите на гласовете.

**(3)** Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на Общото събрание.

**(4)** Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години. При поискване те се предоставят на акционерите.

**(5)** Протоколната книга се води и съхранява от специално определено от Съвета на директорите лице.

### **Раздел II. Съвет на директорите** **Мандат**

**Чл. 39. (1)** Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години.

**(2)** Членовете на първия Съвет на директорите се избират за срок от 3 (три) години.

**(3)** Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения.

**(4)** След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

### **Състав на Съвета на директорите**

**Чл. 40. (1)** Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от Общото събрание по всяко време.

*Изпълнителен директор:*

(2) Юридическото лице – член на Съвета на директорите определя представител за изпълнение на задълженията му в Съвета на директорите. Юридическите лица са солидарно и неограничено отговорни заедно с останалите членове на Съвета на директорите за задълженията, произтичащи от действията на техните представители.

(3) Членовете на Съвета на директорите трябва да имат висше образование и да не са:

1. осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
2. обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорни съдружници в търговско дружество и да не се намират в производство по обявяване в несъстоятелност;
3. били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предлагащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
4. лишени от право да заемат материалноотговорна длъжност;
5. съпрузи или роднини до трета степен включително по права или по съребрена линия помежду си или на член на управителен или контролен орган на обслужващо дружество.

(4) Изискванията по ал. 3 следва да са налице и за физическите лица – представители на юридическите лица – членове на Съвета на директорите.

(5) Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

1. служител във Дружеството;
2. акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или повече от гласовете в общото събрание;
3. свързано с Дружеството лице;
4. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
5. член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2, 3 и 4;
6. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

### **Управление и представителство**

**Чл. 41.(1)** Дружеството се управлява и представлява от Съвета на директорите.

*Изпълнителен директор:*



(2) Съветът на директорите възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на Дружеството на един от или повече от своите членове (изпълнителен/ни директор/и). Изпълнителният директор може да бъде сменен по всяко време.

(3) Съветът на директорите може да назначи и един или повече прокуристи.

(4) Съветът на директорите може да овласти изпълнителен директор по ал. 2 да представлява Дружеството заедно с друг изпълнителен директор или с друг член на съвета на директорите, или с прокурист. Овластяването може да бъде оттеглено по всяко време. Дружеството може да се представлява и от двама прокуристи заедно.

(5) Имената на лицата, овластени да представляват Дружеството, се вписват в търговския регистър и се обнародват.

### **Правомощия на Съвета на директорите**

**Чл. 42. (1)** Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

(2) Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях;
2. контролиране изпълнението на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
4. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
5. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
6. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
7. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;
8. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
9. откриване на клонове и представителства;
11. взема решения по всички останали въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

*Изпълнителен директор:*

### **Кворум и мнозинства**

**Чл. 43. (1)** Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват най-малко 2/3 от членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ.

(2) Съветът на директорите може да взема решения и неприсъствено ако всички членове са заявили писмено съгласието си за това.

(3) Решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от 2/3 от всички членове, имащи право да гласуват съгласно чл. 44, ал. 1, т. 3 от устава, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство. Решенията на Съвета на директорите за покупка и продажба на недвижими имоти и вещни права върху тях се вземат с единодушие на всички членове на Съвета, имащи право да гласуват съгласно чл. 44, ал. 1, т. 3 от устава.

### **Дължима грижа. Недопускане на конфликт на интереси**

**Чл. 44. (1)** Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добрия търговец, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери, включително:

1. да изпълняват задълженията си с присъщото на професионалиста умение, старание и отговорност и по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството, като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна, пълна и навременна;

2. да предпочитат интереса на Дружеството и на инвеститорите в Дружеството пред своя собствен интерес и да не ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица за сметка на Дружеството и акционерите факти и обстоятелства, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения;

3. да избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат – да ги разкриват своевременно и пълно и да не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета, при вземането на решения в тези случаи;

4. да не разпространяват информация за разискванията и решенията на заседанията на Съвета на директорите, както и друга непублична информация за Дружеството, включително и след като престанат да бъдат членове на Съвета на директорите, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

5. да предоставят и оповестяват информация на акционери и инвеститори съгласно изискванията на нормативните и вътрешните актове на Дружеството.

(2) Ал.1 се прилага и спрямо физическите лица, които представляват юридическите лица - членове на Съвета на директорите, както и спрямо прокуристите.

(3) Членовете на съвета на директорите имат право от свое или от чуждо име да извършват търговски сделки, да участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, както и да бъдат прокуристи, управители или членове на съвети на други дружества или кооперации, когато се извършва конкурентна дейност на дружеството.

### **Ред за работа на Съвета на директорите**

**Чл. 45. (1)** Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си и избира председател и заместник-председател от своите членове.

(2) Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя. Последният задължително и своевременно свиква извънредно заседание за разглеждане и приемане на отчетите на обслужващото дружество и банката-депозитар.

(3) Всеки член на Съвета на директорите може да поиска от председателя да свика заседание за обсъждане на отделни въпроси. В този случай председателят е длъжен да свика заседание, като изпрати уведомления в 3-дневен срок преди датата на заседанието, освен ако с оглед спешността на въпроса не се налага заседанието да бъде свикано в по-кратък срок.

(4) В уведомлението за свикване на заседание задължително се посочва мястото, датата, часа на заседанието и предложения дневен ред.

(5) Уведомяване за свикване на заседание не е необходимо за присъстващите членове, ако същите на предходното заседание на Съвета на директорите са уведомени за мястото, датата, часа и дневния ред на следващото заседание. Неприсъстващите членове се уведомяват съгласно ал. 3 и 4.

(6) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да изисква от председателя или от другите членове на Съвета необходимите материали, отнасящи се до въпросите, които ще бъдат разисквани на предстоящото заседание.

### **Протоколи**

**Чл. 46. (1)** За решенията на Съвета на директорите се водят протоколи, които се подписват от всички членове, присъствали на заседанието.

(2) Протоколите се съхраняват от специално определено за тази цел лице.

*Изпълнителен директор:*

(3) Протоколите от заседанията на Съвета представляват търговска тайна. Факти и обстоятелства от тях могат да бъдат публикувани, оповестявани или довеждани до знанието на трети лица единствено по решение на Съвета на директорите или когато нормативен акт изисква това.

### **Отговорност**

**Чл. 47. (1)** Членовете на Съвета на директорите задължително дават парична гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко от 3-месечното им брутно възнаграждение, в седемдневен срок от избирането им. За внасянето, освобождаването и последиците от невнасяне на гаранцията се прилага чл. 116 в, ал. 2 – ал. 6 ЗППЦК.

(2) Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството.

(3) Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от отговорност, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди. Общото събрание може да освободи от отговорност член на Съвета на директорите на редовно годишно общо събрание при наличие на заверени от регистриран одитор годишен финансов отчет за предходната година и междинен счетоводен отчет за периода от началото на текущата година до последния ден на месеца, предхождащ месеца, в който е обявена поканата за свикване на общото събрание.

### **Правила за определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите**

**Чл. 48. (1)** Всеки от членовете на Съвета на директорите, с изключение на изпълнителния директор, получава месечно възнаграждение, което не може да надвишава 30 (тридесет) пъти размера на минималната работна заплата за страната. Месечното възнаграждение на Изпълнителния директор на дружеството не може да надвишава 50 (петдесет) минимални работни заплати за страната.

(2) Освен месечното възнаграждение по ал. 1, председателят и заместник-председателят на Съвета на директорите, както и изпълнителните директори и други членове на СД, могат да получават допълнително възнаграждение (тантиеми), определено на база нетната стойност на активите на дружеството за една акция преди изплащането на дивиденди. Размерът на всяко възнаграждение се определя от ОС.

(3) Лицата по ал. 1 и 2 могат да получават различни по размер възнаграждения.

(4) Размерът на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите се определя при спазване разпоредбата на чл. 58 от устава.

(5) Възнаграждението по ал. 1 се изплаща ежемесечно в брой или по банкова сметка в първия работен ден на месеца, следващ месеца, за който се дължи, а възнаграждението по ал. 2 - по банкова сметка до пет работни дни след датата на одитирания годишен баланс на Дружеството.

## **Глава осма**

### **ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО**

#### **Предмет на дейност на обслужващото дружество**

**Чл.49. (1)** Дружеството не може да осъществява пряко дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти. То възлага на едно или няколко търговски дружества /обслужващи дружества/ осъществяването на тези дейности.

(2) Дружеството може да възлага на обслужващи дружества извършването и на други дейности, в съответствие с изискванията на закона.

#### **Изисквания към обслужващите дружества**

**Чл. 50.** Обслужващите дружества следва да отговарят на следните условия:

1. да са търговски дружества;
2. да не се намират в производство по несъстоятелност или ликвидация;
3. да притежават необходимата квалификация, опит, организация, материални и човешки ресурси за изпълнение на задълженията си.

#### **Права и задължения на обслужващите дружества**

**Чл. 51. (1)** Обслужващите дружества са длъжни да обслужват, поддържат и управляват недвижимите имоти, да организират, извършват строежи и подобрения и други възложени им действия с договора, в най-добър интерес на Дружеството, с грижата на добрия търговец – професионалист и при спазване на изискванията на закона, на устава на Дружеството и на конкретния договор.

(2) Обслужващите дружества имат задълженията, определени в конкретните договори съобразно възложените им дейности, включително имат задълженията:

1. да осъществят контрол относно състоянието на недвижимите имоти на Дружеството;

2. да извършват всички необходими подготвителни действия по отдаване имотите под наем или тяхната продажба;

3. да събират от наемателите на имотите наемната цена и при неточно изпълнение на задълженията на наемателите да предприемат необходимите действия за защита интересите на Дружеството;

4. да водят необходимата отчетност във връзка с възложените дейности;

5. да представя регулярно и при поискване от Дружеството информация за изпълнение на възложените дейности.

(3) Обслужващите дружества имат право на възнаграждение и други права съгласно сключения договор.

#### **Правила за определяне на възнагражденията на обслужващите дружества**

**Чл. 52.** Размерът на възнаграждението на обслужващо дружество следва да бъде обоснован с оглед на характера и обема на възложената работа и пазарните условия в страната и се определя с решение на Съвета на директорите. Размерът на възнаграждението се определя и изменя при спазване на разпоредбата на чл. 58 от устава.

#### **Замяна на обслужващото дружество**

**Чл. 53.** Замяна на обслужващото дружество се извършва с решение на Общото събрание на дружеството, след предварително одобрение от КФН.

### **Глава девета БАНКА-ДЕПОЗИТАР Функции на банката-депозитар**

**Чл. 54. (1)** Банката–депозитар съхранява паричните средства и ценните книжа на Дружеството.

(2) Безналичните ценни книжа, притежавани от Дружеството, се вписват в регистър на Централния депозитар или друга депозитарна институция към подметката на банката–депозитар, а паричните му средства и други ценни книжа се съхраняват в банката–депозитар.

(3) Банката-депозитар извършва всички плащания за сметка на Дружеството при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството.

(4) Отношенията между Дружеството и банката–депозитар се уреждат с договор за депозитарни услуги.

### **Изисквания към банката-депозитар**

**Чл. 55.** Банката-депозитар следва да отговаря на изискванията по чл. 173 ЗППЦК.

### **Права и задължения на банката – депозитар**

**Чл. 56.(1)** Банката - депозитар е длъжна:

1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активите на Дружеството, да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

2. да осигури събирането и използването на приходите на Дружеството в съответствие със закона и с неговия устав;

3. да се разпорежда с поверените ѝ активи на Дружеството само по нареждане на оправомощените лица, освен ако те противоречат на закона, на този устав или на договора за депозитарни услуги;

4. редовно да се отчита пред Дружеството за поверените активи и извършените операции.

**(2)** Банката - депозитар изпълнява и други задължения, произтичащи от закона и договора за депозитарни услуги.

**(3)** При изпълнение на задълженията си банката - депозитар е длъжна да се ръководи от интересите на Дружеството.

**(4)** Банката – депозитар има право на възнаграждение, обичайно за извършваните услуги, както и други права съгласно договора за депозитарни услуги.

### **Замяна на банката – депозитар**

**Чл. 57. (1)** Замяна на банката - депозитар се допуска по решение на Общото събрание, след одобрение от КФН.

**(2)** Конкретните срокове, редът и процедурите за прехвърляне на активите на дружеството при друга банка – депозитар се уговарят в договора с банката – депозитар и се извършва след одобрение от КФН на замяната на банката - депозитар. Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 10 (десет) дни, считано от датата на одобрението на замяната от КФН.

*Изпълнителен директор:*

**Глава десета**  
**МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ**  
**ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

*[Текст, който ще бъде предложен за гласуване на ОСА на 20.06.2016 г.]*

**Чл. 58.** (изм. с решение на ОС от 20.06.2016 г.) Максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар, не могат да надхвърлят 15 % (петнадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

**Глава единадесета**  
**ГОДИШНО ПРИКЛЮЧВАНЕ**

**Документи по годишното приключване**

**Чл. 59. (1)** До 31 март ежегодно Съветът на директорите е длъжен да осигури изпълнение на следното: съставяне на финансов отчет и доклад за дейността за изтеклата година, представяне на отчета на избрания/те от Общото събрание регистриран/и одитор/и, както и заверяване на финансовия отчет от одитора.

**(2)** Когато Общото събрание не е избрало регистрирани одитори до изтичане на календарната година, по молба на Съвета на директорите или на отделен акционер той/те се назначава/т от Агенцията по вписванията.

**Отчет за дейността**

**Чл. 60. (1)** След постъпването на доклада на регистрираните одитори, Съветът на директорите представя на Общото събрание финансов отчет, доклад за дейността и доклада на одиторите.

**(2)** В доклада за дейността се описват протичането на дейността и състоянието на Дружеството, и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът съдържа и друга информация, изискуема от действащите нормативни актове.

**Задължение за специфични отчети на Дружеството**

**Чл. 61.** Дружеството представя на КФН, на регулирания пазар и разкрива публично, годишен и тримесечен отчет със съдържанието и в сроковете,

*Изпълнителен директор:*



предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК и актовете по прилагането им. Дружеството предоставя на КФН и на другите оправомощени органи и организации, и друга информация, изисквана съгласно действащото законодателство.

## **Глава дванадесета** **РАЗПРЕДЕЛЯНЕ НА ПЕЧАЛБАТА**

**Чл. 62. (1)** Дивиденди се изплащат от печалбата за съответната финансова година съгласно проверки и приет финансов отчет на Дружеството.

**(2)** Печалбата за съответната година е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), определен при спазване изискванията на чл.247а от ТЗ и коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) продажната цена на недвижимия имот, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;
4. увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;
5. увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:
  - а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и
  - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

**(4)** Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ.

**(5)** Дивидентите се изплащат на акционерите в срок 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година.

*Изпълнителен директор:*

## **Глава тринадесета ПРЕОБРАЗУВАНЕ И ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

**Чл. 63. (1)** Дружеството не може да се преобразува в друг вид търговско дружество, както и да променя предмета си на дейност.

**(2)** Преобразуването на Дружеството чрез сливане или вливане се извършва с разрешение на КФН само между дружества със специална инвестиционна цел, които секюритизират активи от същия вид.

**(3)** Преобразуването на Дружеството чрез разделяне или отделяне се извършва с разрешение на КФН, като новосъздаденото или новосъздадените дружества също трябва да бъдат дружества със специална инвестиционна цел.

**Чл. 64. (1)** Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в устава и проспекта за издаване на ценни книжа;
2. при отнемане на лиценза от КФН;
3. при обявяването му в несъстоятелност;
4. в други, предвидени в закона случаи.

**(2)** За прекратяване на дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

## **Глава четиринадесета ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ**

**§1.** За всички въпроси, които не са изрично уредени в този устав, намират приложение разпоредбите на ЗДСИЦ, ЗППЦК, Търговския закон и съответните подзаконови нормативни актове.

**§2.** В случай на несъответствие между разпоредби на устава и на нормативен акт, прилага се последния, без да е необходимо изменение в устава, освен ако това изрично не се предвижда от нормативния акт.

**[Текст, който ще бъде предложен за гласуване на ОСА на 20.06.2016 г.]**

**§3.** Този устав е приет на учредителното събрание на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, проведено на 10.03.2010 г. в гр. София и изменен на ОСА, проведено на 15.02.2011 г., изменен на ОСА, проведено на 30.05.2011 г., изменен на ОСА, проведено на 20.06.2016 г.

10. По т. 10 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 във „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 **20.06.2016** 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 2015 г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2015 г.;  
Начин на гласуване: да гласува „ЗА“/”ПРОТИВ“
2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2015 г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2015 г.;  
Начин на гласуване: да гласува „ЗА“/”ПРОТИВ“
3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;  
Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;  
Начин на гласуване: да гласува „ЗА“/”ПРОТИВ“

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;

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

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;

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

6. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2015 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2015 г.;

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

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2015 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” АД СИЦ за 2016 г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството;

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

9. Изменение на Устава на Дружеството.

Проект на решение: ОСА приема изменение на Устава на Дружеството, както следва:

а) В чл. 58 изразът „8% (осем на сто)“ се променя на „15% (петнадесет на сто)“.

б) В § 3 от Заключителните разпоредби се добавя изразът: “изменен на ОСА, проведено на 20.06.2016 г.”

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

10. 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 **20.06.2016 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 **06.07.2016 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.  
град: .....

Упълномощител: .....  
(.....)