

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА през 2016 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 „Триадница“, 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. Милена Христофорова Василева - 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 2016 г.

Към 31.12.2016 г. „Валор Пропъртис“ АДСИЦ не е придобивало, притежавало и прехвърляло недвижими имоти.

На 01.02.2016 г. беше публикуван финансов отчет за четвърто тримесечие на 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg

На 30.03.2016 г. беше публикуван одитиран Годишен финансов отчет за 2015 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg

На 28.04.2016 г. беше публикуван финансов отчет за първо тримесечие на 2016 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg

На 19.05.2016 г. беше публикувана покана и материали за общо събрание на акционерите (ОСА) в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.

На 23.06.2016 г. беше публикуван протокол от проведено ОСА на 20.06.2016 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg. По важните решения бяха приетите на ГФО за 2015 г. и гласуване на промени в Устава на дружеството.

На 29.06.2016 г. Уставът на дружеството беше вписан в Търговския регистър и обявен в Комисия за финансов надзор на 30.06.2016 г.

На 28.07.2016 г. беше публикуван финансов отчет за второ тримесечие на 2016 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg

На 30.09.2016 г. беше публикувана покана и материали за извънредно общо събрание на акционерите в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg.

На 31.10.2016 г. беше публикуван финансов отчет за трето тримесечие на 2016 г. в Комисия за финансов надзор, както и сайтовете www.investor.bg и www.valorproperties.bg

На 01.11.2016 г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството свикано с решение на Съвета на директорите от 21.09.2016 г. На Общото събрание беше взето решение за промяна в състава на членовете на Съвета на директорите като беше освободен досегашният председател Владимир Котларски и на негово място избрана Милена Христофорова Василева за пет годишен мандат. Прието беше решение за промяна в състава на Одитния комитет и избор на нов член на мястото на Владимир Котларски бе избрана Милена Христофорова.

На 10.11.2016 г. промяната в състава на Съвета на директорите на дружеството беше вписана в Търговския регистър.

„Валор Пропъртис“ АДСИЦ приключи 2016 г. със загуба в размер на 49 хил. лева.

3. Финансово състояние и резултати на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ към 31.12.2016 г.

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ към 31.12.2016 г.

	31.12.2016	31.12.2015
АКТИВИ		
Краткотрайни активи		
Вземания	8	19
Парични средства и еквиваленти	503	540
	511	559
ОБЩО АКТИВИ	511	559
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Основен капитал	650	650
Премии свързани с капитал	1	1
Неразпределена печалба (Непокрита загуба)	(97)	(59)

Текуща печалба (загуба)	(49)	(38)
Общо собствен капитал	505	554
Краткосрочни пасиви		
Търговски и други задължения	6	5
	6	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	511	559

През 2016 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 503 хил. лева и вземания за 8 хил. лева, от които 2 хил. лева ДДС за възстановяване и 6 хил. лева вземания по банкови депозити.

Задълженията към 31.12.2016 г. са 6 хил. лева задължения към доставчици.

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД период 01.01.2016 – 31.12.2016 г.

	31.12.2016	31.12.2015
Разходи за персонала	(39)	(39)
Разходи за външни услуги	(16)	(17)
Оперативна печалба (загуба)	(55)	(56)
Нетни финансови приходи (разходи)	6	18
Резултат преди данъчно облагане	(49)	(38)
Резултат за годината	(49)	(38)
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
Общ всеобхватен доход за годината	(49)	(38)

Общият размер на приходите, реализирани от дружеството към 31.12.2016 г. възлизат на 8 хил. лева, които са формирани изцяло от лихви по банкови депозити. Финансовите разходи са в размер на 2 хил. лева.

Разходите на дружеството за периода 01.01.2016 г. - 31.12.2016 г. са 55 хил. лева, от които 39 хил. лева разходи за възнаграждения и 16 хил. лева разходи за външни услуги.

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 2016, 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, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Дружеството не е предоставяло услуги съобразно предмета си на дейност и съответно не са регистрирани приходи от продажба на услуги за периода.

6. Информация за сключени големи сделки и такива съществени за дейността на емитента

През 2016 г. дружеството не е сключвало сделки съществени за дейността.

7. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделка, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Дружеството няма сключени сделки със свързани лица през 2016 г.

8. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи, оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2016 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен за емитента характер.

9. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента

През 2016 г. дружеството няма сключени сделки водени извънбалансово.

10. Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемополучател, договори за заем

Дружеството няма сключени договори за заем

11. Информация относно сключените от емитента в качеството му на заемодатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Дружеството не е предоставяло заеми.

12. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период

Не е емитирана нова емисия ценни книжа през отчетния период.

13. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във

финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не е публикувало прогнозни резултати за финансов резултат за 2016 г.

14. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Дружеството успешно управлява финансовите си ресурси и обслужва задълженията си, които са краткосрочни.

15. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента

През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на емитента.

16. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети, система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете

Съветът на директорите и Директорът за връзка с инвеститорите, осъществяват ефективен контрол върху системите за отчетност и разкриване на информация.

17. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

На 01.11.2016 г. се проведе Извънредно общо събрание на акционерите на дружеството свикано с решение на Съвета на директорите от 21.09.2016 г. На Общото събрание беше взето решение за промяна в състава на членовете на Съвета на директорите като беше освободен досегашният председател Владимир Котларски и на негово място избрана Милена Христофорова Василева за пет годишен мандат. Прието беше решение за промяна в състава на Одитния комитет и избор на нов член на мястото на Владимир Котларски бе избрана Милена Христофорова.

18. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента

- Милена Христофорова Василева, Председател на СД - 800 лева.
- Делян Иванов Койнов, Зам. председател на СД – 4 800 лева.
- Борислав Кирилов Никлев, Член на СД и Изпълнителен директор – 24 000 лева.
- Владимир Георгиев Котларски, Председател на СД до 01.11.2016 г. – 4 000 лева.

19. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента

Членовете на управителните и контролни органи на дружеството не притежават негови акции.

20. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключаване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери

На дружеството не са известни договорености, следствие на които в бъдещ период могат да възникват промени в относителния дял на акциите, притежавани от настоящите акционери.

21. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания

Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни дела.

22. Информация за директора за връзка с инвеститорите

Директор за връзка с инвеститорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е Любомир Михайлов Янков, адрес за кореспонденция: гр.София, ул.”Енос” 2 ет.5, тел. 460 64 48, емейл: lubomir.vankov@ffbh.bg, уеб сайт: www.valorproperties.bg

23. 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.

24. 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.

25. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

26. Наличие на клонове на предприятието

Към 31.12.2016 г. предприятието няма регистрирани собствени клонове.

27. 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 31.12.2016 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: 23.02.2017 г.



Борислав Никлев

Изпълнителен Директор

