



МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 март 2015 година

**Съвет на Директорите:**

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

**Адрес:**

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

**Обслужваща банка**

"БАНКА ДСК" ЕАД

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

Към 31.03.2015г.

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

	Бележки	31.03.2015	31.12.2014
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Краткотрайни активи</b>			
Вземания	1	3	20
Парични средства и еквиваленти	2	584	577
<b>Общо</b>		<b>587</b>	<b>597</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>587</b>	<b>597</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	3	650	650
Премии свързани с капитал	4	1	1
Неразпределена печалба/непокрита загуба	5	(68)	(59)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>583</b>	<b>592</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Търговски и други задължения	6	4	5
<b>Общо</b>		<b>4</b>	<b>5</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>587</b>	<b>597</b>

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



Донка Попова  
Съставител на отчета

## ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ

### ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода 01.01.2015 – 31.03.2015 г

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

	Бележки	31.03.2015	31.03.2014
Разходи за персонала	7	(9)	(10)
Разходи за външни услуги	8	(4)	(5)
<b>Оперативна печалба(Загуба)</b>		<b>(13)</b>	<b>(15)</b>
Нетни финансови приходи (разходи)		4	4
<b>Резултат преди данъчно облагане</b>		<b>(9)</b>	<b>(11)</b>
<b>Резултат за периода</b>		<b>(9)</b>	<b>(11)</b>
<b>Общ всеобхватен доход за периода</b>		<b>(9)</b>	<b>(11)</b>

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от финансовия отчет.

Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



Донка Попова  
Съставител на отчета

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**

Към 31 март 2015 г.


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

	Основен капитал	Премийни резерви	Неразпределена печалба	Общо
На 01.01.2014 г.	650	1	(24)	627
Общ всеобхватен доход	-	-	(35)	(35)
На 31.12.2014 г.	650	1	(59)	592
На 01.01.2015 г.	650	1	(59)	592
Общ всеобхватен доход	-	-	(9)	(9)
На 31.03.2015 г.	650	1	(68)	583

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от финансовия отчет.

  
 Борислав Никлев  
 Изпълнителен директор



  
 Донка Попова  
 Съставител на отчета


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

За периода 01.01.2015 – 31.03.2015г.


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

	<u>Бележки</u>	<u>31.03.2015</u>	<u>31.03.2014</u>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ</b>			
Постъпления от /плащания на данъци		-	-
Плащания на доставчици		(6)	(10)
Плащания към персонала		(7)	(5)
Постъпления от лихви		20	
Други постъпления от оперативна дейност			4
<b>Нетни парични потоци от оперативната дейност</b>		<u>7</u>	<u>(11)</u>
<b>Нетно (намаление)/увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти</b>			
		7	(11)
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>		<u>577</u>	<u>628</u>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>		<u>584</u>	<u>617</u>

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от финансовия отчет.

  
Борислав Никлев  
Изпълнителен директор



  
Донка Попова  
Съставител на отчета

## **Корпоративна информация**

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

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

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

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Владимир Георгиев Котларски

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителният директор Борислав Никлев.

Банка депозитар: БАНКА ДСК ЕАД

Обслужващо дружество: Реалтор ООД

Към 31.03.2015г., 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>

## **База за изготвяне**

Междинният финансов отчет е изготвен на база историческа цена.

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

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

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

## **Приблизителни оценки и предположения**

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

### **Обобщение на съществените счетоводни политики**

#### Функционална валута и признаване на курсови разлики

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

#### Признаване на приходи

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

#### Приходи от лихви

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

#### Признаване на разходи

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

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

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

#### Инвестиционни имоти

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

#### Първоначално оценяване



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

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

#### *Последващо оценяване*

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

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

#### Данъци

##### *Текущ и отсрочен данък върху доходите*

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

##### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

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

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

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

#### Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

- Финансови активи

##### *Първоначално признаване*

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

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

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

#### *Последващо оценяване*

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

##### *Заеми и вземания*

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

##### *Обезценка на финансови активи*

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

- **Финансови пасиви**

#### *Първоначално признаване и оценяване*

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

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

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

#### *Последващо оценяване*

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

##### *Заеми и привлечени средства*

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

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

#### Справедлива стойност на финансовите инструменти

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

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

#### Разходи по заеми

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

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

#### Нематериални активи

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

#### Провизии

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

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За периода 01.01.2015 – 31.03.2015г.

дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Основен капитал

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

Парични средства и парични еквиваленти

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

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

**1. Вземания**

	<b>31.03.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
ДДС за възстановяване	1	1
Вземане за лихва по депозити	2	19
<b>Общо:</b>	<b>3</b>	<b>20</b>

Вземанията са формирани от вземания по начислени лихви по депозити при ПИБ АД. и данък добавена стойност, подлежащ на възстановяване.

**2. Парични средства и краткосрочни депозити**

	<b>31.03.2015</b>	<b>31.12.2014</b>
Парични средства в банкови сметки	4	1
Краткосрочни депозити	580	576
<b>Общо:</b>	<b>584</b>	<b>577</b>

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

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

### 3. Собствен капитал

#### Акционерен капитал:

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

Брой издадени и напълно платени акции в хил.:

	<u>31.03.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
В началото на годината:	650	650
<b>Общо в края на годината:</b>	<b>650</b>	<b>650</b>

Към 31 март 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%
Ентуеп ЕООД	30 500	4,70%
	<u>650 000</u>	<u>100%</u>

Премииен резерв:

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

### 4. Търговски и други задължения

	<u>31.03.2015</u>	<u>31.12.2014</u>
Задължения към доставчици	2	-
Задължения към персонала и ЗДДФЛ	2	5
<b>Общо:</b>	<b>4</b>	<b>5</b>

Краткосрочните пасиви са формирани основно от блокирани средства за възнаграждения на съвета на директорите за добро управление.

### 5. Разходи за персонала

	<u>31.03.2015</u>	<u>31.03.2014</u>
Възнаграждения	9	12
<b>Общо:</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

Разходите за възнаграждения са формирани от основно от възнаграждения към Съвета на директорите в размер на 8 хил. лв.

#### **6. Разходи за външни услуги**

	<u>31.03.2015</u>	<u>31.03.2014</u>
Разходи за външни услуги	<u>4</u>	<u>3</u>
<b>Общо:</b>	<u><b>4</b></u>	<u><b>3</b></u>

Разходите за външни услуги са формирани основно от възнаграждения и такси към КФН, Централен депозитар и банката депозитар.

#### **7. Нетни финансови приходи (разходи)**

	<u>31.03.2015</u>	<u>31.03.2014</u>
Приходи от лихви	<u>4</u>	<u>4</u>
	<u><b>4</b></u>	<u><b>4</b></u>

Приходите от лихви са начислени лихви по банкови депозити.

Другите финансови разходи представляват такси към БФБ и банкови такси.

#### **8. 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.

#### **9. Ангажменти 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 към 31 март 2015 г.

*Правни искиове*

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

#### **10. Оповестяване на свързани лица**

*Крайна компания- майка*

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
За периода 01.01.2015 – 31.03.2015г.

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 първото тримесечие на 2014 година не са извършвани сделки между тях.

*Възнаграждения на ключов управленски персонал*

През годината са изплатени възнаграждения на ключовия управленски персонал в размер на 10 хил. лв.