

**ПИСМЕНИ МАТЕРИАЛИ**  
**за редовно общо събрание на акционерите**  
**на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ**  
**свикано на 15.05.2017 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 **15.05.2017 г.** от 15.00 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 30.04.2017 г. Регистрацията на акционерите за участие в редовното ОС на акционерите ще се извърши от 14.00 часа до 14.50 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 **29.05.2017 г.** от 15.00 часа, на същото място и при същия дневен ред.

## **II. ДНЕВЕН РЕД**

1. Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2016г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2016 г.;*

2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2016 г.*

3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;*

4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 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 2016 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Владимир Георгиев Котларски, Делян Кирилов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2016 г.;*

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.;*

8. В съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, приемане на промени в състава на Одитния комитет на Дружеството, определяне на мандата на членовете на комитета и одобряване на статут на одитния комитет.

Проект за решение: *ОСА освобождава досегашните членове Борислав Кирилов Никлев, Делян Иванов Койнов, като избира на тяхно място за независими членове на одитния комитет Ивайло Симеонов Стоев и Юлиан Живков Андреев. Определя мандат на всички членове на одитния комитет 3 /три/ години и одобрява статут на одитния комитет, в съответствие с чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит*

9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ АДСИЦ за 2017 г.

Проект за решение: *ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.*

**По т. 1 от дневния ред:**

Доклад на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2016г.

Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2016 г.;

## 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 „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. 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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://www.valorproperties.bg). По важните решения бяха приемането 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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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
<b>АКТИВИ</b>		
Краткотрайни активи		
Вземания	8	19
Парични средства и еквиваленти	503	540
	<b>511</b>	<b>559</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>511</b>	<b>559</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		
Основен капитал	650	650
Премии свързани с капитал	1	1
Неразпределена печалба (Непокрита загуба)	(97)	(59)

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

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)
<b>Оперативна печалба (загуба)</b>	<b>(55)</b>	<b>(56)</b>
Нетни финансови приходи (разходи)	6	18
<b>Резултат преди данъчно облагане</b>	<b>(49)</b>	<b>(38)</b>
<b>Резултат за годината</b>	<b>(49)</b>	<b>(38)</b>
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци	-	-
<b>Общ всеобхватен доход за годината</b>	<b>(49)</b>	<b>(38)</b>

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 сделки, 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](mailto:lubomir.vankov@ffbh.bg), уеб сайт: [www.valorproperties.bg](http://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



**По т. 2 от дневния ред:**

Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2016 г*

**ДОКЛАД**  
**на Одитния комитет**  
**на "Валор Пропъртис" АДСИЦ, гр.София,**  
**за дейността през 2016 година**

Настоящият доклад на Одитния комитет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ е съставен на основание на чл.108, ал.1, т.8 от Закона за независимия финансов одит.

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:

- Милена Христофорова Василева – 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 през 2016г. се осъществяват от Съвета на директорите на „Валор Пропъртис “ АДСИЦ с председател Милена Христофорова Василева.

Настоящият доклад за 2016 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 2016 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 2016 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 2017 година:
- На основание чл.108, ал.1, т.6 от ЗНФО, комитетът направи препоръка, Общото събрание на акционерите на Дружеството да избере за регистриран одитор Светослав Димитров Димитров, диплома 766, който да извърши независим одит на "Валор Пропъртис" АДСИЦ за отчетната 2017 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 "Дебитум инвест" АДСИЦ:

Милена Василева.....

Делян Койнов: Член .....

Борислав Никлев: Член .....

06 Април 2017 година

**По т. 3 от дневния ред:**

Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;

Проект за решение: *ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;*

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ, ЕИК 201089598

### Доклад относно одита на финансовия отчет

#### Мнение

Аз извърших одит на финансовия отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

#### База за изразяване на мнение

Аз извърших моя одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Аз съм независим от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на моя одит на финансовия отчет в България, като аз изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Аз считам, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

#### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно моята професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от моя одит на финансовия отчет като цяло и формирането на моето мнение относно него, като аз не предоставям отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от мен одит
Въпросът, който приех за съществен при одита за текущата година е натрупаният отрицателен финансов резултат (загуба) от текущата и	В тази област моите одиторски процедури включиха:  - Обсъждане с ръководството за



предходните години.

намеренията му по отношение осъществяването на основния предмет на дейност на предприятието;

- Проучих детайлно причините за реализирането на отрицателен финансов резултат за поредна година. Това се дължи на факта, че поради пазарната конюнктура предприятието не осъществява дейност в момента, но това не означава, че ръководството възнамерява да ликвидира дружеството или да преустанови окончателно дейността му в близко бъдеще. Отрицателният резултат се дължи на извършените за годината административни и управленски разходи;
- Към датата на годишния финансов отчет и към датата на настоящия одиторски доклад, предприятието разполага с достъчно ликвидни средства за покриване на текущите си административни и управленски разходи;
- Разгледах адекватността на оповестяванията на дружеството по отношение на формирания отрицателен финансов резултат и констатирах, че те са направени уместно и изчерпателно;

### **Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и моя одиторски доклад, върху него, която получих преди датата на моя одиторски доклад.

Моего мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и аз не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ми и до степента, до която е посочено.

Във връзка с моя одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай че на базата на работата, която съм извършил, аз достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт.

Нямам какво да докладвам в това отношение.

### **Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в *т. 8 на ДР на Закона за счетоводството* под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет**

Моите цели са да получа разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, аз използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Аз също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.

- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако аз достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Аз комуникирам с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

Аз предоставям също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че съм изпълнил приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникирам с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ми, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, аз определям тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Аз описвам тези въпроси в моя одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, аз реша, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в моя доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

## **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

*Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа*

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността и декларацията за корпоративно управление, аз изпълних и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г./утвърдени от нейния Управителен съвет на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ме подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава

седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

*Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството*

На базата на извършените процедури, моето становище е, че:

- а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.
- в) В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

*Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н. ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по мое мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

**Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл.100 (н), ал.4, т.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

*Изявление във връзка с чл. 100(н), ал.4, т.3, б. "б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена на стр.18 и 19 от **Приложението** към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от моя одит на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

*Изявление във връзка с чл.100 (н), ал.4, т.3, б. "в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на

база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит**

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, аз докладвам допълнително и изложената по-долу информация.

- Д.е.с. Иван Ненов Дралев – регистриран одитор с диплома №0727/2011 г. е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г. на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 20.06.2016 г., за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г. на Дружеството представлява 2 (втори) пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от мен.
- Потвърждавам, че съм наясно за изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит, които не са приложими за осъществения от мен одит за този период.
- Потвърждавам, че не съм предоставял посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждавам, че при извършването на одита съм запазил своята независимост спрямо Дружеството.

Благоевград

ЖК „Ален мак“, бл.3, вх.Б, ет.7, ап.14

тел.073/881277; 0888451879

e-mail: [indi02@abv.bg](mailto:indi02@abv.bg)

Дата на одиторския доклад: 28.03.2017 г.

Регистриран одитор:.....

/д.е.с. Иван Ненов Дралев/



**По т. 4 от дневния ред:**

Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 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 2016 година**

**Съвет на Директорите:**

Борислав Кирилов Никлев

Делян Иванов Койнов

Милена Христофорова Василева

**Адрес:**

Гр.София 1408

Район Триадица

Ул.Енос №2

**Обслужваща банка**

"БАНКА ДСК" ЕАД



**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**  
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
 Към 31.12.2016 г.

ЕИК 201089598

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

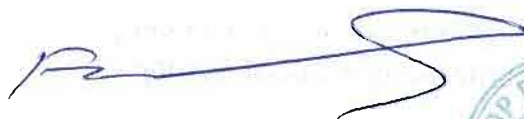
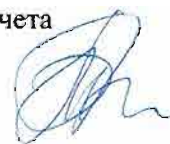
Наименование на активите и пасивите	Пояснителни бележки	Към 31.12.2016	Към 31.12.2015
<b>АКТИВИ</b>			
<b>Текущи активи</b>			
Вземания	1	8	19
Парични средства	2	503	540
<b>Общо текущи активи</b>		<b>511</b>	<b>559</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>511</b>	<b>559</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>			
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>			
Акционерен капитал	3	650	650
Резерви	4	1	1
Непокрита загуба от минали години	5	(97)	(59)
Общ всеобхватен доход за текущата година	6	(49)	(38)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>505</b>	<b>554</b>
<b>ПАСИВИ</b>			
<b>Текущи пасиви</b>			
Търговски и други задължения	7	6	5
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>6</b>	<b>5</b>
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>		<b>6</b>	<b>5</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>		<b>511</b>	<b>559</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите  
 и е подписан от негово име на 23.02.2017 г.

Борислав Кирилов Никлев  
 Изпълнителен директор

Теодора Бориславова Мановска  
 Съставител на отчета


## ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

Към 31.12.2016 г.

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

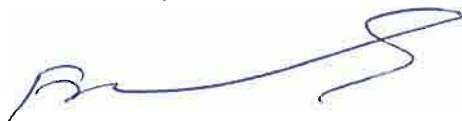
Наименование на приходите и разходите	Пояснителни бележки	За годината, приключваща на	За годината, приключваща на
		31.12.2016	31.12.2015
Разходи за персонала	8	(39)	(39)
Разходи за външни услуги	9	(16)	(17)
<b>Нефинансови разходи общо</b>		<b>(55)</b>	<b>(56)</b>
Финансови приходи	10	8	19
Финансови разходи	10	(2)	(1)
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>		<b>6</b>	<b>18</b>
<b>Печалба преди данък върху печалбата</b>		<b>(49)</b>	<b>(38)</b>
<b>Нетна печалба за годината</b>		<b>(49)</b>	<b>(38)</b>
<b>ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА</b>		<b>(49)</b>	<b>(38)</b>
Доход на акция	5	(0.0754)	(0.0581)

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 23.02.2017 г.

Борислав Кирилов Никлев

Изпълнителен директор



Теодора Бориславова Мановска

Съставител на отчета




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

ЕИК 201089598

Към 31 декември 2016 г.

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

ПОКАЗАТЕЛИ		Акционерен капитал	Премийни резерви	Непокрита загуба	Общ всеобхватен доход	Общо собствен капитал
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>01.01.2015</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(24)</b>	<b>(35)</b>	<b>592</b>
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>01.01.2015</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(24)</b>	<b>(35)</b>	<b>592</b>
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-	(38)	(38)
-загуба за годината		-	-	-	(38)	(38)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч. :		-	-	(35)	35	-
-към непокрита загуба		-	-	(35)	35	-
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(59)</b>	<b>(38)</b>	<b>554</b>
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>01.01.2016</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(59)</b>	<b>(38)</b>	<b>554</b>
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>01.01.2016</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(59)</b>	<b>(38)</b>	<b>554</b>
Общ всеобхватен доход за годината		-	-	-	(49)	(49)
-загуба за годината		-	-	-	(49)	(49)
Разпределения на общия всеобхватен доход за годината, в т.ч. :		-	-	(38)	38	-
-към непокрита загуба		-	-	(38)	38	-
<b>САЛДО КЪМ</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>650</b>	<b>1</b>	<b>(97)</b>	<b>(49)</b>	<b>505</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите  
и е подписан от негово име на 23.02.2017 г.

Борислав Кирилов Никлев  
Изпълнителен директор

Теодора Бориславова Мановска  
Съставител на отчета




Заверил .....  
 съгласно одиторски доклад  
 от 28.03.2017г.




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

ЕИК 201089598

За периода 01.01.2016 – 31.12.2016 г.

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

Наименование на паричните потоци	Пояснителн и бележки	За годината, приключващ а на 31.12.2016	За годината, приключващ а на 31.12.2015
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>			
Плащания на доставчици		(19)	(20)
Възстановени данъци (без данъци върху печалбата)		2	2
Плащания на и от името на персонала		(39)	(39)
Други постъпления (плащания), нетно		(1)	-
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>		<b>(57)</b>	<b>(57)</b>
<b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>			
Получени лихви по депозити		20	20
<b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>		<b>20</b>	<b>20</b>
<b>Нетно увеличение/намаление на паричните средства и паричните еквиваленти</b>		<b>(37)</b>	<b>(37)</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на текущата година</b>		<b>540</b>	<b>577</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на текущата година</b>		<b>503</b>	<b>540</b>

Пояснителните приложения на страници от 7 до 22 са неразделна част от финансовия отчет.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите  
и е подписан от негово име на 23.02.2017 г.

Борислав Кирилов Никлев  
Изпълнителен директор




Теодора Бориславова Мановска  
Съставител на отчета




**Корпоративна информация**

ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ е акционерно дружество, учредено с решение № 20100323103359/23-03-2010 г. 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 №756/25-11-2010 г., 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 31.12.2016 г., акционерите на Дружеството са:

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

**База за изготвяне**

Дружеството изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“.

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).

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.

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/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 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

времените разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

#### Основен капитал

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

#### 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

	31.12.2016	31.12.2015
ДДС за възстановяване	2	1
Вземане за лихва по депозити	6	18
<b>Общо:</b>	<b>8</b>	<b>19</b>

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

### 2. Парични средства и краткосрочни депозити

	31.12.2016	31.12.2015
Парични средства в банкови сметки	2	1
Краткосрочни депозити	501	539
<b>Общо:</b>	<b>503</b>	<b>540</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.

### 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.:

	31.12.2016	31.12.2015
В началото на годината:	650	650
Общо в края на годината:	650	650

Към 31 декември 2016 г. акционери в Дружеството са:

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

### 4. Премиян 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 2015	(59)
Печалба / Загуба за периода	<u>(38)</u>
Към 31 Декември 2015	<u>(97)</u>
Към 01 Януари 2016	(97)
Печалба / Загуба за периода	<u>(49)</u>
Към 31 Декември 2016	<u>(146)</u>

**ДОХОД НА АКЦИЯ**

Доход / (загуба) на акция преди задължителен дивидент

	31.12.2016 BGN '000	31.12.2015 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)	<u>(49)</u>	<u>(38)</u>
Нетна печалба/(загуба) на акция (BGN)	<u><u>(0,0754)</u></u>	<u><u>(0,0581)</u></u>

**6. Собствен капитал**

През 2016 г. дружеството реализира финансов резултат - загуба в размер на 49 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**

	31.12.2016	31.12.2015
Търговски и други задължения	<u>6</u>	<u>5</u>
<b>Общо:</b>	<u><u>6</u></u>	<u><u>5</u></u>

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

**8. Разходи за персонала**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Възнаграждения	38	38
Осигурителни вноски	1	1
<b>Общо:</b>	<u>39</u>	<u>39</u>

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**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Възнаграждение на обслужващо дружество	9	9
Разходи за независим финансов одит	2	2
Други	5	6
<b>Общо:</b>	<u>16</u>	<u>17</u>

Разходите за външни услуги са формирани основно от възнаграждения на обслужващото дружество. В други разходи влизат годишна такса към КФН – 2 хил.лв., такси депозитарни услуги – 2 хил.лв. и такси поддържане ем. акции – 1 хил.лв.

**10. Финансови приходи/разходи**

	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Приходи от лихви по депозити в лева	8	19
Финансови разходи	(2)	(1)
<b>Общо:</b>	<u>6</u>	<u>18</u>

Финансовите разходи са разходи за банкови такси по разплащателни сметки.

**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 2016 г.

*Правни искиове*

Срещу Дружеството няма заведени правни искиове.

**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 2016 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 2016 г., както и през 2015 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**

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 2016 г.

	На поискван е	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Търговски и други задължения	-	6	-	-	-	6
	-	6	-	-	-	6

#### Валутен риск

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

#### Кредитен риск

Няма значителни концентрации на кредитен риск в Дружеството. Кредитният риск, възниква от финансовите активи на Дружеството. Отчетът на дружеството съдържа следните видове финансови активи: парични средства и вземания за лихви по депозити. Представената кредитна експозиция не представлява висок кредитен риск.

### Управление на капитала

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

Дружеството управлява капиталовата си структура и я изменя, ако е необходимо, в зависимост от промените в икономическите условия. През 2016 г., както и през 2015 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

**ВАЛОР ПРОПЪРТИС АДСИЦ**

**ЕИК 201089598**

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

**За периода 01.01.2016 - 31.12.2016 г.**

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 2016 г.

Ръководител:



Съставител:



ДО

Акционерите на дружество  
„ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,  
ЕИК 201089598

## ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от  
Закона за публичното предлагане на ценни книжа

### Долуподписаният:

д.е.с. Иван Ненов Дралев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 0727 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) **декларирам, че**

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2016 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, **и че**

съм отговорен за одит ангажимента извършен от мен чрез търговско дружество **ДРАЛЕВ ОДИТ ЕООД, ЕИК 204369677,**

В резултат на извършения от мен одит издадох одиторски доклад от **28.03.2017 г.**

**С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ за 2016 година, издаден на 28.03.2017 година:**

1. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г. и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС), общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“ (стр.1 от одиторския доклад);
2. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ със свързани лица.** Информацията относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена на **стр.18 и 19 от Приложението** към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани

лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица (*стр.5 от одиторския доклад*).

3. **Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки.** Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки (*стр.5 от одиторския доклад*).

*Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АД СИЦ за отчетния период, завършващ на 31.12.2016 г., с дата 28.03.2017 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 28.03.2017 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.*

28.03.2017 г.

гр. Благоевград

За регистрирания одитор.....

(Иван Дралев)

## 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 2016 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. Неотносимо, доколкото няма изплащано променливо възнаграждение.

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

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

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

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

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

Неотносимо

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

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

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

Пълният размер на brutното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ за 2016 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, Председател на СД до 01.11.2016 г. – 4 000 лв.

На Милена Христофорова Василева, Председател на СД - 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 облиги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а“ – „д“;*

Няма изплащани непарични облиги, 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.

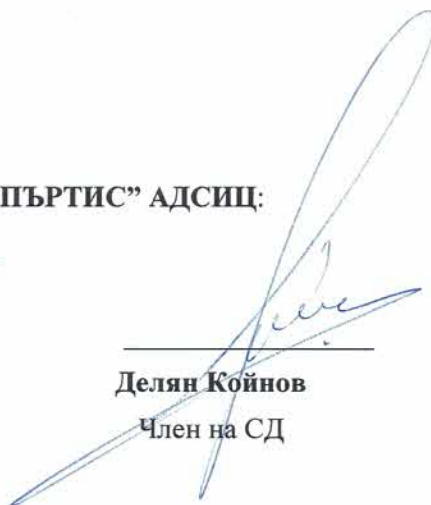
**СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС” АДСИЦ:**



**Борислав Никлев**  
Изпълнителен директор



**Милена Василева**  
Председател на СД



**Делян Койнов**  
Член на СД

**По т. 5 от дневния ред:**

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;*

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 2016 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.

“Валор Пропъртис” АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност"

През изминалата 2016 година по-важните събития свързани с дейността на “Валор Пропъртис” АДСИЦ са следните:

На 01.02.2016 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 30.03.2016 г. беше публикуван одитиран Годишен финансов отчет за 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 28.04.2016 г. беше публикуван финансов отчет за първо тримесечие на 2016 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 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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и

www.valorproperties.bg. По важните решения бяха приемането 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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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](http://www.investor.bg) и [www.valorproperties.bg](http://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 Василева за пет годишен мандат. Прието беше решение за промяна в състава на Одитния комитет и избор на нов член.

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

През изминалата 2016 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 2016 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 2016 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 2016 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.

Април 2017 г.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'LYUBOMIR YANKOV', written in a cursive style.

Любомир Янков  
Директор за връзки с инвеститорите



**По т. 6 от дневния ред:**

Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2016 г.

Проект за решение: *ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Владимир Георгиев Котларски, Делян Кирилов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2016 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 01.01.2016 г. до 31.12.2016 г.

**По т. 7 от дневния ред:**

Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: *ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.;*

За 2016 г. Дружеството е реализирало загуба, поради което няма да бъде разпределян финансов резултат.

**По т. 8 от дневния ред:**

В съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, приемане на промени в състава на Одитния комитет на Дружеството, определяне на мандата на членовете на комитета и одобряване на статут на одитния комитет.

*Проект за решение: ОСА освобождава досегашните членове Борислав Кирилов Никлев, Делян Кирилов Койнов, като избира на тяхно място за независими членове на одитния комитет Ивайло Симеонов Стоев и Юлиан Живков Андреев. Определя мандат на всички членове на одитния комитет 3 /три/ години и одобрява статут на одитния комитет, в съответствие с чл. 107, ал.7 от Закона за независимия финансов одит*

Съгласно чл.107, ал.2 от Закона за независимия финансов одит, членовете на одитния комитет се избират от общото събрание на акционерите по предложение на съвета на директорите. За членове на одитния комитет могат да се избират и членове на надзорния орган на предприятието или членове на управителния орган, които не са изпълнителни членове на органите на управление. Съгласно чл.107, ал.4 от Закона за независимия финансов одит мнозинството от членовете на одитния комитет са външни за и независими от предприятието от обществен интерес

В съответствие с чл. 107, ал.7 от Закона за независимия финансов одит, Общото събрание на акционерите одобрява Статут на одитния комитет, които е приложен към материалите.

**СТАТУТ**  
**НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**  
**НА „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ,**

**I. РАЗДЕЛ**  
**ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ**

1.С настоящия статут се регламентират организацията, начинът на работа, функциите, правата и отговорностите на Одитния комитет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АДСИЦ („Дружеството“) по отношение на финансов одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

2. Статутът цели да обезпечи ефективната работа на Одитния комитет, съобразно изискванията на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), Регламент 537/2014 на ЕП и на Съвета относно специфични изисквания по отношение на задължителния одит на предприятия от обществен интерес (Регламент 537/2014) и Устава на Дружеството (Устава).

**II. РАЗДЕЛ**

**ФУНКЦИЯ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

- 3.Одитният комитет изпълнява функции финансов одит, като:
- 3.1. наблюдава процесите по финансово отчитане;
  - 3.2. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети;
  - 3.3. препоръчва избора на регистрираните одитори и извършва преглед на независимостта им в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент 537/2014;
  - 3.4. изпълнява и други функции, и ангажименти, регламентирани в ЗНФО и Регламент 537/2014;

**III. РАЗДЕЛ**

**СЪСТАВ И ЧЛЕНОВЕ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

4.Одитният комитет се състои от трима членове, които се избират от Общото събрание на акционерите на Дружеството по предложение на Съвета на директорите, в съответствие с приложимото законодателство.

5. Мандатът на членовете на Одитния комитет е за срок от три години от датата на избирането му.

5.1 Членовете на Одитния комитет могат да бъдат преизбрани за следващи мандати без ограничение.

6. За членове на Одитния комитет могат да бъдат избрани само лица, които имат завършено висше образование с придобита образователно-квалификационна степен „магистър”;

7. Задължително един от членовете на Одитния комитет трябва да има не по-малко от 5 години професионален стаж в областта на счетоводството или одита.

8. Членове на Одитния комитет не могат да бъдат изпълнителни директори на Дружеството

9. Мнозинството от членовете на Одитния комитет трябва да са независими от Дружеството.

9.1. Независим член на Одитния комитет не може да е:

1. член на Съвета на директорите или служител на Дружеството;
2. лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
3. член на управителен или надзорен орган, прокурист или служител на лице по т. 2;
4. свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

9.2. Липсата на обстоятелствата по т.9.1 се установява с писмена декларация, подадена преди датата на избора до Общото събрание на акционерите (ОСА) на Дружеството от всяко номинирано лице за член на Одитния комитет.

9.3. Когато едно или повече от тези обстоятелства възникнат след избора, съответният член на Одитния комитет незабавно уведомява писмено Съвета на директорите на Дружеството и прекратява изпълняването на функциите си, като на негово място на следващото общо събрание се избира нов член.

10. Дейността на Одитния комитет се ръководи от председател, който се избира от неговите членове и трябва да отговаря на изискванията по т.9.1 от настоящия Статут. Председателят, може да бъде преизбиран неограничен брой пъти.

11. Заседанията и работата на Одитния комитет се водят от Председателя.

11.1 Председателят свиква заседанията на Одитния комитет;

11.2 Председателят представя годишния доклад за дейността на Одитния комитет пред общото събрание на акционерите на Дружеството.

## **IV. РАЗДЕЛ**

### **ПРАВОМОЩИЯ И ОТГОВОРНОСТИ НА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ**

**12.** Във връзка с изпълнението на функциите си Одитният комитет има право на достъп до необходимите документи и друга информация относно Дружеството, като членовете на Съвета на директорите, както и служителите на Дружеството са длъжни да оказват съдействие на Одитния комитет при изпълнение на дейността му, включително да предоставят в разумни срокове поисканата от него информация.

**13.** Съвета на директорите на Дружеството осигурява достатъчни ресурси на одитния комитет за ефективно изпълнение на задълженията му.

**14.** В изпълнение на функцията си по наблюдение процеса на финансова отчетност Одитния комитет наблюдава процеса по финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност.

**15.** В изпълнение на своите функции Одитният комитет:

15.1. информира Съвета на директорите на Дружеството за резултатите от задължителния одит и пояснява по какъв начин задължителният одит е допринесъл за достоверността на финансовото отчитане, както и ролята на Одитния комитет в този процес;

15.2. наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;

15.3. проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент 537/2014;

15.4. отговаря за процедурата за подбор и дава препоръки във връзка с назначаването и освобождаването на регистрирани одитори;

15.5. уведомява Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори, както и Съвета на директорите за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

15.6. взема решение при наличие на хипотезата на чл. 66, ал. 3 от ЗНФО;

15.7. изпълнява и други функции в съответствие с изискванията на ЗНФО и Регламент 537/2014

**16.** При изпълнение на своите задължения и правомощия Одитният комитет може да провежда консултативни и дискуссионни срещи с членовете на Съвета на директорите и служителите на Дружеството.

17. Одитният комитет отчита дейността си пред Общото събрание на акционерите веднъж годишно заедно с приемането на годишния финансов отчет.

18. Одитният комитет изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишен доклад за дейността си.

## **V. РАЗДЕЛ**

### **ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С НЕЗАВИСИМИ ОДИТОРИ**

19. Одитният комитет получава от регистрираните одитори:

19.1. информация по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита, включително информация за съществените слабости в системите за вътрешен контрол на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане;

19.2. ежегодна декларация за независимостта на регистрираните одитори от Дружеството;

19.3. информация относно заплахите за независимостта на регистрираните одитори и предпазните мерки, приложени за смекчаване на тези заплахи, в случай на такива;

19.4. друга информация по преценка и искане на Одитния комитет

20. Одитният комитет проверява и съблюдава независимостта на независимия одитор.

21. Одитният комитет прави преглед на представените от независимия одитор доклади по основните въпроси, свързани с изпълнението на одита.

22. Одитният комитет може да се среща с независимия одитор, за да оцени средата на вътрешните контроли и да оцени независимостта на функцията на одита.

Настоящият **Статут на Одитния комитет на „ВАЛОР ПРОПЪРТИС“ АД**СИЦ е одобрен с решение на общо събрание на акционерите на Дружеството проведено на .....2017 г.

**Предложение на Одитния комитет на „Валор Пропъртис” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Триадница, 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 Триадница, ул. „Енос” № 2, ЕИК 201089598, предлага на Общото събрание на акционерите на Дружеството да бъде избран дипломиран експерт-счетоводител Светослав Димитров Димитров регистриран одитор с диплома 766, за одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет за 2017 г. на „Валор Пропъртис ” АДСИЦ.

**ОДИТЕН КОМИТЕТ:**

Милена Христофорова Василева – Председател на Одитния комитет .....

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

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





Борислав Кирилов Никлев .....  
Изпълнителен директор на „Валор Пропъртис“ АД СИЦ



## 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 **15.05.2017** г. от 15.00 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 2016 г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството за 2016 г.;
2. Доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2016 г.  
Проект за решение: ОСА приема доклада за дейността на Одитния комитет за 2016 г.
3. Приемане на одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;  
Проект за решение: ОСА приема одиторския доклад за извършения одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.;
4. Приемане на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: ОСА приема одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 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 2016 г.

Проект за решение: ОСА освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на Дружеството Борислав Кирилов Никлев, Владимир Георгиев Котларски, Делян Иванов Койнов, Милена Христофорова Василева за дейността им през 2016 г.;

7. Вземане на решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: ОСА приема решение за разпределяне на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.;

8. В съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит, приемане на промени в състава на Одитния комитет на Дружеството, определяне на мандата на членовете на комитета и одобряване на статут на одитния комитет.

Проект за решение: ОСА освобождава досегашните членове Борислав Кирилов Никлев, Делян Иванов Койнов, като избира на тяхно място за независими членове на одитния комитет Ивайло Симеонов Стоев и Юлиан Живков Андреев. Определя мандат на всички членове на одитния комитет 3 /три/ години и одобрява статут на одитния комитет, в съответствие с чл. 107, ал.7 от Закона за независимия финансов одит

9. Избор на регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Валор Пропъртис“ АДСИЦ АДСИЦ за 2017 г.

Проект за решение: ОСА избира регистриран одитор за извършване на независим финансов одит на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г., съгласно предложение на Одитния комитет на Дружеството.

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 **15.05.2017 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 **29.05.2017 г.** от 15.00 часа на същото място и при същия дневен ред Общо събрание на акционерите на Дружеството. Пълномощникът има право на преценка дали да гласува и по какъв начин.

дата: ..... г.

Упълномощител: .....

град: .....

(.....)